ДОГОВОР № 1-2022
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Краснодар « 29 » марта 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Краевая управляющая компания «Кубань», далее ООО «Краевая УК «Кубань», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Директора Вычегжанина Станислава Леонидовича, действующего на основании Устава и лицензии № 500 от 22 марта 2016 г., выданной Государственной Жилищной инспекцией Краснодарского края, с одной стороны и
Собственники жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок 35, корпус 3, включающем в себя квартиры, нежилые помещения и общее имущество собственников помещений в Доме, действующие на основании решения общего собрания собственников помещений, оформленное протоколом № 1-2022 от 27.03.2022 г. именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании Гражданского кодекса РФ, ст. 161, 162 Жилищного кодекса РФ.

1.2 Условия настоящего Договора, в части отнесенной Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания, определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.3 Собственник несет бремя содержания Квартиры или нежилого помещения и общего имущества в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и в установленных жилищным и гражданским законодательством пределах распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

1.4 Понятия «жилое помещение», «нежилое помещение», «общее имущество», употребляются в настоящем Договоре в значениях, определенных Жилищным Кодексом Российской Федерации, законодательными актами РФ. Состав общего имущества многоквартирного дома указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.5 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 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 (далее – «Правила пользования жилыми помещениями»), а также иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края и органов местного самоуправления МО город Краснодар.

1.6 Члены семьи Собственника жилого помещения имеют права, исполняют обязанность и несут ответственность согласно норме статьи 31 Жилищного кодекса РФ.

1.7 Арендатор или наниматель жилого помещения, пользующиеся помещениями Собственника на основании договоров найма жилого помещения, имеют права, исполняют обязанности и несут ответственность в соответствии с условиями заключенных договоров с учетом норм статей №616, №677, №678 Гражданского кодекса РФ и статьи 31 Жилищного кодекса РФ.

1.8 Собственник дает согласие Управляющей компании и третьим лицам в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152 – ФЗ «О персональных данных», на обработку, использование и передачу персональных данных:

- при формировании платежного документа специализированной организации или информационно-расчетным центром с которым у УО заключен договор.
- размещение информации о размере платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в системе как самой УО, так и иной организации, с которой у УО заключен договор. -
- ведение досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников и потребителей осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу представителю для взыскания платежей по настоящему договору в судебном порядке.

1.9 Для исполнения договорных обязательств Собственник либо наниматель 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.

1.10 Местом исполнения настоящего договора управления является адрес многоквартирного дома.

1.11 Общее имущество многоквартирного дома в настоящем договоре определяется статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме» и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль);
- по системе рециркуляции ГВС – отсекающая арматура полотенцесушителя (при наличии полотенцесушители);
- по отоплению - место врезки горизонтальной подводки отопительного прибора к стояку общедомовой системе отопления отсекающая арматура в коллекторе;
- 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.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами, установленными Правительством Российской Федерации.

2.2 Управляющая компания по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме, в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Доме и пользующимся помещениями в Доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Домом деятельность.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1 Управляющая компания обязана:

3.1.1 Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений в целях, указанных в п. 2.1 Договора, в т.ч. путем выполнения требований «Правил управления», включая Стандарты управления многоквартирным домом, «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», «Минимального перечня работ и услуг», «Правил предоставления коммунальных услуг».

3.1.2 Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме самостоятельно или с привлечением третьих лиц, в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Собственниками, согласно Приложению № 1 к настоящему Договору.

3.1.3 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, по согласованию с советом дома или по решению ОСС.

3.1.4 Работы и услуги, не включенные в перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, предусмотренные Приложением № 1 настоящего договора, оказываются Управляющей компанией и оплачиваются Собственниками дополнительно. Решение о необходимости проведения этих работ и их стоимости принимаются собственниками на общем собрании. Стоимость работ, которые поименованы в Приложении № 4, принимается согласно утвержденных расценок.

3.1.5 Оказывать услуги по управлению, перечисленные в Перечне услуг по управлению (Приложение № 1).

3.1.6 Обеспечивать круглосуточную работу аварийно-диспетчерской службы (АДС), в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

АДС осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от собственников и пользователей помещений в соответствии с положениями раздела 4 Правил осуществления деятельность по управлению МКД, утвержденных постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416. Информация о телефонах АДС размещена в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: в помещениях общего пользования и/или лифтах МКД, а также на официальном сайте управляющей организации в сети интернет.

3.1.7 При возникновении аварийных ситуаций в жилом помещении при отсутствии Собственника жилого помещения и членов его семьи более трех суток, а также в случае отсутствия ключей от помещений, вскрывать жилое помещение после предварительного уведомления правоохранительных органов, с обязательным составлением протокола и обеспечением сохранности помещения. В случае угрозы здоровью или жизни лиц Управляющая компания вскрывает помещение незамедлительно с предварительным уведомлением правоохранительных органов и составлением соответствующего акта и последующего протокола.

3.1.8 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 1 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

3.1.9 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.

3.1.10 Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров, включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных.

3.1.11 Осуществлять подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений. В случае необходимости письменно информировать уполномоченного представителя собственников помещений (председателя совета многоквартирного дома) в многоквартирном доме о состоянии общего имущества в многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме для утверждения на общем собрании собственников помещений.

3.1.12 Осуществлять содействие в организации общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, рассмотрения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением.

3.1.13 Проводить текущие, внеочередные и сезонные осмотры общего имущества МКД. Результаты осмотров оформлять в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491.Обеспечить содействие собственникам помещений в многоквартирном доме в контроле за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом.

3.1.14 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.

3.1.15 Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на приобретение коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям, если ОСС не принято иное решение, в т.ч. переход на прямые договора.

3.1.16 Производить непосредственно при обращении потребителя проверку правильности исчисления, предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи.

3.1.17 При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца, если иное не установлено договором с ресурсоснабжающей организацией и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных приборов учета в течение не менее 3 лет.

3.1.18 Принимать от потребителей показания индивидуальных приборов учета, 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, если ОСС не принят иной способ снятия показаний;

3.1.19 На основании заявки Собственника (потребителя) направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению (ям) собственника (потребителя).

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

3.1.21 Представлять Собственникам отчет о выполнении условий Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, путем его размещения на официальном сайте управляющей организации в сети интернет с дублированием информации на информационных стендах, установленных на придомовой территории или на 1-х этажах подъездах или при входе в подъезды многоквартирного дома. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес управляющей компании в течении 15 дней с момента предоставления Отчета, Отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

3.1.22 Вести учет заявлений и обращений потребителей на качество работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные жилищным законодательством, направлять потребителю ответ о ее (его) удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.23 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.

3.1.24 Осуществлять подготовку предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование третьим лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений, по согласованию с советом дома или по решению ОСС.

3.1.25 По поручению 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, в том числе по заключению договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается

использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, по согласованию с советом дома или по решению ОСС.

3.1.26 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.

3.1.27 Принимать от Собственников плату за жилищно-коммунальные услуги согласно платежному документу (счету-квитанции).

3.1.28 Оформлять выполнение работ по содержанию и текущему ремонту Актами выполненных работ.

3.1.29 Организовать и вести личный прием собственников и пользователей помещений по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом, не реже одного раза в месяц. Прием осуществляется по месту нахождения офиса управляющей организации, указанного в настоящем Договоре, в установленные часы приема.

3.1.30 График приема граждан и юридических лиц руководителем и иными представителями управляющей организации размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: в помещениях общего пользования и/или лифтах МКД, а также на официальном сайте управляющей организации в сети интернет. Запись на прием осуществляется по телефону или электронной почте управляющей организации, а также через ГИС ЖКХ. Прием без предварительной записи ведется после приема собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, записанных на прием.

3.1.31 Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

3.2 Управляющая компания вправе:

3.2.1 Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая другие условия Договора. Выполнять работы и услуги по содержанию и текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц.

3.2.2 Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства РФ о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, коллективных (общедомовых) приборов учета;
- для подготовки и доставки платежных документов потребителям;
- для начисления платы по Договору;
- для ведения претензионно-исковой досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также взыскания задолженности с потребителей.

3.2.3 Требовать допуска в заранее согласованное с собственником помещение и (или) потребителем время представителей Управляющей компании, в том числе работников аварийных служб, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные «Правилами предоставления коммунальных услуг», 1 раз в 6 месяцев.

3.2.4 В случае выявления факта незаконной или несанкционированной перепланировки или переустройства жилых помещений, размещения рекламы на местах общего пользования, незаконного использования общедомового имущества, неисправных индивидуальных приборов учета, составлять соответствующий акт, выписывать предписания с указанием обнаруженных нарушений, после чего передавать информацию по данным фактам в соответствующие государственные органы, осуществляющие контроль и надзор в данной сфере.

3.2.5 Требовать от собственника помещения и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей компании, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

3.2.6 Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц.

3.2.7 Быть инициатором и принимать участие в общих собраниях собственников.

3.2.8 Управляющая компания вправе отказаться от исполнения решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, если такое решение принято с нарушением действующего законодательства РФ, или (и) с нарушением порядка проведения общего собрания, либо с превышением полномочий общего собрания, определенных Жилищным кодексом РФ.

3.2.9 В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги не более 10% в 1 год 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.

3.2.10 В случае изменения тарифов со стороны подрядной организации на обслуживание и содержание лифтового оборудования, АСПЗ-автоматизированная система противопожарной защиты (далее АСПЗ), домофонной системы и др. услуг, Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления изменений заведомо уведомив собственников помещений не менее чем за 7 календарных дней в местах общего пользования или на оборотной стороне платежного документа.

3.2.11 Распределить объем коммунальных ресурсов, необходимых на содержание общего имущества (холодная вода, горячая вода, отведение сточных вод, электрическая энергия) по их фактическому потреблению согласно коллективных (общедомовых) приборов учета между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально

размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения если иное не установлено решением Общего собрания собственников помещений.

3.2.12 Размещать социальную информацию на оборотной стороне квитанции, ежемесячно доставляемой Собственникам, кроме информации, которая носит рекламный характер.

3.2.13 В случае оказания платных услуг согласно приложения № 4 к Настоящему Договору выставлять в платежном документе дополнительной строчкой стоимость платных услуг оказываемых управляющей компанией.

3.2.14 Принимать меры по взысканию задолженности по платежам. Производить ограничение либо прекращение оказания услуг при их неполной оплате, не допуская при этом ситуации, могущей повлечь ущерб жизни и здоровью проживающих и имуществу Дома. Ограничение или прекращение оказания услуги производится, если просрочка в оплате превысила срок, предусмотренный действующим законодательством, при этом затраты, связанные с проведением процедуры ограничения или прекращения подачи коммунальной услуги оплачиваются должником. При попытках самовольного вмешательства в общедомовые коммуникации и оборудование для самостоятельного возобновления услуги у должника возникает ответственность за любой ущерб общедомовому или частному имуществу, который может возникнуть в результате подобных действий.

3.2.15 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 согласно Постановления Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2016 г. № 1498 «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме», а именно: ограничение (приостановление) коммунальных услуг производится по истечению 20-дневного срока после уведомления должника о наличии задолженности и предупреждения об ограничении (прекращении) оказания услуг.

20-дневный срок начинает течь с 2-го числа месяца, следующего за месяцем начисления (т.е. со следующего дня, когда были предоставлены квитанции). Собственник подтверждает, что указанный в решении о заключении договора управления номер телефона и (или) адрес электронной почты являются основным и наиболее приемлемым способом для направления предупреждения (уведомления) о задолженности потребителю. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в случае:

- полного погашения задолженности либо заключения соглашения о порядке погашения задолженности;
- оплаты расходов исполнителя по введению ограничения согласно условиям подрядной организации, приостановлению и возобновлению предоставления коммунальной услуги в порядке и размере, которые установлены Правительством Российской Федерации либо заключения соглашения о порядке оплаты таких расходов.

3.2.16 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.

3.2.17 В случае погашения задолженности должником, после оплаты Управляющей компанией государственной пошлины по подаче заявления о вынесении судебного приказа и до предъявления судебного приказа Службе судебных приставов, включать дополнительной строчкой в платежном документе на оплату ЖКУ расходы связанные с оплатой государственной пошлины.

3.2.18 По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

3.2.19 Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося в помещениях Собственников.

3.2.20 По распоряжению Собственников нежилых помещений, отраженному в соответствующем документе, Управляющая компания может принимать плату за оказываемые по Договору услуги от всех нанимателей и арендаторов нежилых помещений.

3.2.21 Требовать внесения платы от Собственников нежилых помещений в случае не поступления платы от нанимателей или арендаторов нежилых помещений (под невнесением понимается просрочка оплаты более двух раз).

3.2.22 На основании отдельных договоров обеспечивать предоставление следующих услуг:

- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, электронного замка двери подъезда, шлагбаума;
- другие дополнительные услуги на основании утвержденного решения общего собрания собственников помещений.

3.2.23 При выдаче Выписки из лицевого счета или Справки об отсутствии задолженности запрашивать предоплату, в случае если: 1) документ надлежит выдать до 10-го числа текущего месяца - квитанцию об оплате предыдущего месяца; 2) документ надлежит выдать после 10-го числа текущего месяца, - то квитанцию об оплате предыдущего месяца и предоплату за текущий месяц путем внесения денежных средств на лицевой счет квартиры Собственника.

3.2.24 Самостоятельно осуществлять съем показаний индивидуальных приборов учета электрической и тепловой энергии расположенных в помещениях МОП с 23 по 25 число каждого месяца в целях минимизации рисков подачи Собственниками недостоверных или некорректных сведений потребленной электрической и тепловой энергии, если иное не установлено решением ОСС.

3.2.25 Осуществлять начисление платы за электрическую и тепловую энергию на основании показаний, снятых Эксплуатационной компанией самостоятельно в порядке, предусмотренном п.3.2.24 настоящего Договора.

3.2.26 Обеспечивать исполнение требований Федерального закона от 06.03.2006 № 35-ФЗ «О противодействии терроризму», а также «Концепции противодействия терроризму в Российской Федерации» (утв. Президентом РФ 05.10.2009 г.), осуществлять реализацию основных мер, направленных на обеспечение критически важных объектов инфраструктуры и жизнеобеспечения, а также мест массового пребывания людей техническими средствами защиты, а

именно: обеспечивать оснащение подвальных, чердачных, технических помещений, тепловых коллекторов прочными закрываемыми на замок дверями, закрываемыми слуховыми окнами.

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.

3.3 Собственники помещений и иные потребители обязаны:

3.3.1 Своевременно и в полном объеме вносить плату по Договору (плату за услуги по управлению, за содержание и текущий ремонт общего имущества, и коммунальные услуги) до 10 числа каждого месяца.

3.3.2 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 девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой 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.

3.3.3 Предоставлять Управляющей компании показания внутриквартирных индивидуальных приборов учета холодного и горячего водоснабжения для расчета платы за коммунальные услуги, в сроки с 20 по 23 число каждого месяца, путем вписывания показаний в карточки установленного образца Управляющей компании, ежемесячно. Карточки считаются принятыми к сведению Управляющей компании при наличии подписи собственника в графе напротив показаний, также возможна передача показаний ИПУ на сайте управляющей компании www.egorod.info в разделе Личный кабинет, либо позвонив в офис управляющей компании, в случае не передачи ИПУ в срок, будет произведен норматив начисления.

3.3.4 Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее (используемое) собственником или иным потребителем помещение в случаях и в порядке, указанных в Договоре.

3.3.5 При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую компанию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

3.3.6 При неиспользовании помещения сообщать Управляющей компании свои контактные данные: телефоны, адрес почтовой связи, электронную почту, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии в помещении проживающих потребителей.

3.3.7 Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

3.3.8 Соблюдать права и законные интересы других Собственников, «Правила пользования жилыми помещениями», а также «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

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

3.3.10 Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, и другими приборами, а так же инструкцию по пожарной безопасности в жилых и нежилых помещениях, а также в местах общего пользования (Приложение № 5).

3.3.11 Соблюдать правила пользования лифтами, размещённые в лифтовых кабинах в подъездах дома.

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

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

3.3.14 Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.15 Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего договора.

3.3.16 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.

3.3.17 Предоставлять Управляющей компании в течение 7-и 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 организации, 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).

3.3.18 Соблюдать требования 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.), в целях реализации Управляющей компанией основных мер, 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.

3.3.19 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, вывозить его на городскую свалку самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц;

3.3.20 Содействовать обеспечению сохранности объектов благоустройства и зеленых насаждений, отнесенных к общему имуществу;

3.3.21 Не производить без разрешительных документов в жилом (нежилом) помещении перепланировку или переустройство;

3.3.22 При передаче в аренду (безвозмездное пользование) нежилого (жилого) помещения, предоставить в Управляющую компанию письменную информацию об арендаторе (нанимателе, пользователе) и виде предпринимательской деятельности в помещении;

3.3.23 При изменении общей площади жилого (нежилого) помещения внести изменения в техническую документацию, иные правоустанавливающие документы на жилое (нежилое) помещение. Передать копию этих документов Управляющей компании;

3.3.24 При обнаружении неисправностей (аварий) индивидуального оборудования, коллективных (общедомовых) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей компании;

3.3.25 Обеспечить сохранность пломб на индивидуальных приборах учета, установленных в жилом (нежилом) помещении;

3.3.26 В соответствии с п. 1 ст. 45 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.27 Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования Многоквартирного дома;

3.3.28 Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

3.4 Собственники помещений и иные потребители имеют право:

3.4.1 Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по Договору.

3.4.2 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.

3.4.3 Требовать от Управляющей компании проведения проверок качества выполненных работ, предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления соответствующего акта.

3.4.4 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 месяце.

3.4.5 Требовать от работников Управляющей компании или её Представителей предъявления документов, подтверждающих их личность и наличие у них полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом (наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.6 По всем спорным вопросам, возникающим у потребителей в отношениях с Представителями Управляющей компании, обращаться в Управляющую компанию.

3.4.7 Осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией её обязательств по Договору.

3.4.8 Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

3.4.9 Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора и раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.10 Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

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 приямки.

4. ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ И УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

4.1 Собственники помещений и Управляющая компания при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятым в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами гражданского и иного законодательства РФ, а также предписаниями контролирующих и надзорных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений или Управляющей компании.

4.2 Управляющая организация по письменным и электронным запросам, направляемым на юридический адрес или официальную электронную почту управляющей организации, представляет собственникам и пользователям помещений:

– информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, размере платы, а также иную обязательную к раскрытию информацию в течение одного дня, следующего за днем поступления запроса (обращения).

Если запрашиваемая информация относится к обязательной для раскрытия на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на вывесках и информационных стендах (стойках) в управляющей организации или в ГИС ЖКХ, то собственнику или пользователю помещения в письменном ответе указывается место размещения запрашиваемой информации в предусмотренные законодательством сроки;

– копию акта о причинении ущерба жизни, здоровью, имуществу собственника или общему имуществу – в течение трех рабочих дней со дня поступления запроса (обращения);

– копию акта о нарушении качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ – в течение трех рабочих дней со дня поступления запроса (обращения).

4.3 Срок для ответа на запрос (обращение) собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме по вопросам, не связанным с раскрытием информации, указанной в пунктах 31, 32 и 34 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416, составляет не более 10 рабочих дней со дня получения управляющей организацией соответствующего запроса (обращения).

4.4 Управляющая компания вправе приступить к выполнению работ по текущему ремонту исключительно при наличии решения общего собрания собственников либо делегировании полномочий ОССП по принятию решений о проведении текущего ремонту Совету МКД. В исключительных случаях, когда отказ от проведения ремонта несет непосредственную угрозу жизни, здоровью, имуществу собственников и иных лиц при невозможности согласовать проведение работ с собственниками (ответственным лицом), управляющая компания вправе самостоятельно принять решение об их проведении с одновременным уведомлением собственника.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1 Цена договора определяется как сумма платы за жилищно-коммунальные услуги.

5.2 Собственник или иной Пользователь производит оплату в рамках Договора за содержание и текущий ремонт помещений мест общего пользования, услуги по управлению МКД, ТКО - вывоз твердых отходов, обслуживание лифта, обслуживание АСПЗ и др. Плата за услуги по управлению многоквартирным домом, содержание и обслуживание лифтового оборудования не включена в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения и выведена отдельной строчкой в платежном документе на оплату ЖКУ на основании решения собственников помещений.

Плата за жилищные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.3 Собственник производит оплату следующих работ и услуг в рамках настоящего Договора:

- за обслуживание, содержание общего имущества в многоквартирном доме – **12,50 руб.**, за 1 кв. м. общей площади жилого (нежилого) помещения в месяц;
- за услуги и работы по управлению многоквартирным домом в размере **3,9 руб. с 1 кв. м.,**
- за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере **2,33 руб. с к 1 кв. м.,**
- за обслуживание лифтов – **1,30** руб. за 1 кв. м. общей площади жилого (нежилого) помещения в месяц с выставлением в платежном документе на оплату ЖКУ отдельной строкой;
- за сбор и вывоз ТКО в соответствии с утвержденными тарифами Региональной энергетической комиссией Краснодарского края с выставлением в платежном документе на оплату ЖКУ отдельной строкой;
- за обслуживание домофонной системы, в размере 28 руб. с квартиры с выставлением в платежном документе на оплату ЖКУ отдельной строкой;
- за обслуживание системы видеонаблюдения (в случае принятие соответствующего решения), в размере 75 руб. с помещения с выставлением в платежном документе на оплату ЖКУ отдельной строкой;
- за услуги консьержей в размере 265,00 руб. с квартиры ежемесячно.

5.4 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 1 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, с учетом нормативной рентабельности жилищных услуг, **в расчете на 1 чел. 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, с учетом нормативной рентабельности этих услуг, 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,);

5.5 Размер платы за жилое помещение, т.е. платы за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, устанавливается в соответствии с долей на общее имущество, пропорциональной общей площади находящейся в собственности Собственника помещения в многоквартирном доме, согласно тарифу, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

5.6 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, в случае если ежегодное общее собрание собственников не состоялось либо не проводилось. 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 организациями;
- по текущему ремонту: ежеквартальных индексов роста стоимости ремонтно-строительных работ в текущих ценах к базовым ценам 2001 года, рассчитываемым для организаций, организаций, осуществляющих жилищно-коммунальные услуги;
- по сбору и вывозу твердых бытовых отходов, обслуживание АСПЗ, домофонной системы, лифтов и др.: расчета стоимости организаций, оказывающих данный вид деятельности.

5.7 Порядок определения 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.

5.8 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 платежного документа на оплату ЖКУ.

5.9 Плата за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя плату за коммунальные услуги, перечисленные в настоящем Договоре. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги (далее - регулируемые тарифы), с учетом перерасчетов (корректировки) и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном «Правилами предоставления коммунальных услуг».

5.10 Стоимость иных работ, услуг, определяется соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, оказываемых услуг по прейскуранту, устанавливаемому Управляющей компанией или её Представителем при выполнении таких работ, услуг Представителем.

5.11 Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами установленными уполномоченными органами и рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг»:

- В случае принятия на общем собрании собственников решения о включении в плату за содержание жилого (нежилого) помещения расходов на приобретение объемов коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, (за исключением коммунальной услуги по отоплению), с учетом превышения нормативных объемов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме производить распределение указанных расходов между всеми жилыми (нежилыми) помещениями в полном объеме пропорционально размеру общей площади каждого жилого (нежилого) помещения.
- Размер платы за коммунальную услугу по водоотведению, предоставленную за расчетный период в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета сточных бытовых вод, рассчитывается исходя из суммы объемов холодной и горячей воды, предоставленных в таком жилом помещении и определенных по показаниям индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета холодной и (или) горячей воды за расчетный период, а при отсутствии приборов учета холодной и (или) горячей воды - в соответствии с формулой 4 приложения № 2 к «Правилам предоставления коммунальных услуг», исходя из норматива водоотведения.

5.12 Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, коммунальные услуги вносится собственником ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размере, указанным в квитанции. Потребитель вправе вносить плату за содержание и ремонт помещения, а также коммунальные услуги способами, перечисленными в п. 65 «Правил предоставления коммунальных услуг». Платежные документы предоставляются потребителям Управляющей компанией или представителем Управляющей компании не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

5.13 Неиспользование собственниками, и иными лицами жилых (нежилых) помещений не является основанием отказа от внесения платы за жилое (нежилое) помещение (платы за содержание и ремонт общего имущества и управление Многоквартирным домом), коммунальные услуги и иные платежи установленные в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений для соответствующих жилых (нежилых) помещений и их Собственников.

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

5.15 При отсутствии в платежном документе сведений, позволяющих отнести платеж на конкретный период, или отсутствии сведений о виде платежа (задолженность определенного месяца, оплата текущего платежа, сумма пени, авансовый платеж и пр.), поступившая сумма засчитывается в оплату ранее возникшей задолженности и пени на эту задолженность, а при отсутствии задолженности - считается авансовым платежом. При разнесении платежей в счет погашения ранее возникшей задолженности, в первую очередь закрываются суммы задолженности с более ранней датой возникновения и, соответственно, суммы пени на эту задолженность. Сумма расчетной пени выводится ежемесячно в квитанцию на оплату жилищно-коммунальных услуг.

5.16 Взаиморасчеты по исполнению договора между Управляющей компанией и собственниками учитываются управляющей компанией на отдельном счете. Финансовым итогом взаиморасчетов по исполнению договора управления за отчетный период является остаток денежных средств, определяемый как разность между общей начисленной суммой платы за жилые помещения всех собственников и общим объемом выполненных и принятых по актам работ и услуг за отчетный период. Указанный остаток либо перерасход денежных средств является переходящим, т. е. остаток либо перерасход предыдущих периодов учитывается на счете взаиморасчетов по договору и в последующих периодах; подлежит раскрытию в ежегодном отчете управляющей компании. Использование остатка денежных средств по взаиморасчетам осуществляется по решению собственников на проведение дополнительных работ по ремонту и содержанию и пр. Данного многоквартирного дома.

6. ПРИЕМКА РАБОТ

6.1 Приемка выполненных Управляющей компанией работ, включенных в Перечень работ и услуг, а также неотложных непредвиденных работ, осуществляется уполномоченным лицом. Уполномоченное лицо в течение 2 (двух) рабочих дней после информирования в телефонном режиме или путем направления уведомления в почтовый ящик уполномоченного лица о готовности работ (этапа работ), обязано приступить к приемке выполненных работ. Оказание услуг подтверждается ежемесячно, с учетом наличия или отсутствия претензий потребителей по перечню, периодичности и качеству оказанных услуг в течение истекшего месяца, по состоянию на последний день месяца.

6.2 Сдача-приемка выполненных работ, оказанных услуг удостоверяется актами выполненных работ, подписанными Управляющей компанией и уполномоченными лицами, принимающим работы от совета дома, не менее 3-я членами;

6.3 В случае если председатель совета многоквартирного дома и/или уполномоченное собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены тремя членами совета многоквартирного дома.

6.4 В случае если уполномоченное собственниками лицо, а именно: председатель совета дома, член совета дома не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности, до момента выбора нового уполномоченного лица, могут быть исполнены пятью собственниками в многоквартирном доме.

6.5 В случае неявки уполномоченного лица, а именно: председатель совета дома, член совета дома, для приемки работ, услуг, или не подписания акта без обоснованных причин в течение 7 рабочих дней со дня его составления, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей компанией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми Собственниками.

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1 Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Управляющей компанией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей компанией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

7.2 Управляющая компания вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает;
- если при инициировании ОСС по повышению экономически обоснованного тарифа по статье содержание и ремонт и собственники данное решение не приняли;
- собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом (в том числе стоимости услуг по содержанию и текущему ремонту) при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании;
- в случае, когда неполное внесение платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей компании исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности лиц, обязанных вносить плату по Договору, по её внесению за последние 12 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за два месяца.

7.3 Договор может быть досрочно расторгнут Собственниками согласно решения общего собрания собственников помещений.

7.4 При принятии решения собственниками о намерении расторгнуть договор управления, собственники обязаны предупредить управляющую компанию не менее чем за 1 месяц о решении расторгнуть договор, а также о намерении инициировать общее собрание собственников о расторжении договора управления.

7.5 Если Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющей компании будет признана не удовлетворительной, Управляющей компании выносится предупреждение и предоставляется 1 месяц для устранения недостатков и улучшения работы.

7.6 Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме

7.7 Договор также считается расторгнутым с Собственником, с момента прекращения у него права пользования помещением, и своевременного предоставления в управляющую организацию подтверждающих документов.

7.8 В период действия обстоятельств непреодолимой силы выполнение обязательств по договору приостанавливается. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более двух месяцев подряд, Стороны обязаны незамедлительно принять решение о дальнейших действиях по исполнению настоящего договора.

7.9 Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственниками.

7.10 Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.11 При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая компания производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей компанией в счет платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора возвращается непосредственно лицам, внесшим соответствующую плату.

7.12 Задолженность по внесению платы по Договору перед Управляющей компанией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей компании на основании платежных документов, предоставленных должникам Управляющей компанией в 2-х месячный срок с даты расторжения Договора, до полного погашения задолженности, а также исполнительных листов, судебных приказов.

7.13 В случае досрочного расторжения договора по Инициативе Собственников, собственники обязаны возместить Управляющей компании стоимость выполненных работ и оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома подтвержденные актом выполненных работ и подписанные председателем Совета МКД либо одним из членов Совета МКД в течение 2-х месяцев с момента расторжения Договора.

7.14 Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЙСТВИЯМИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

8.1 Контроль за деятельностью Управляющей компании в части исполнения Договора осуществляется Собственниками и Советом многоквартирного дома, избираемого на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

8.2 Председатель совета многоквартирного дома, совет многоквартирного дома осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, вступает в переговоры с управляющей компанией по решению вопросов по надлежащему содержанию и обслуживанию МКД, и др. подписывает акты выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

8.3 В случае не выполнения Управляющей компанией обязательств по договору составляется соответствующий двухсторонний акт, который подписывается Управляющей компанией и председателем совета многоквартирного дома.

8.4 Председатель совета многоквартирного дома имеет право участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества многоквартирного дома, присутствовать при выполнении работ и услуг Управляющей компанией.

9. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ

9.1 Решение об организации общего собрания собственников помещений многоквартирного дома может, принимается Управляющей компанией.

9.2 Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания помещением информации на доске объявлений или иным способом утвержденным решением общего собрания собственников.

9.3 Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения.

9.4 Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

9.5 Собственники взаимодействуют с Управляющей компанией по вопросам настоящего договора через уполномоченных представителей, определенных решением общего собрания.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1 Управляющая компания несет установленную законодательством Российской Федерации административную, гражданско-правовую ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору.

10.2 Собственник несет установленную законодательством Российской Федерации административную, гражданско-правовую ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору.

10.3 В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за жилое помещение изменяется в порядке, установленном действующим законодательством.

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

10.5 При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном действующим законодательством.

10.6 Управляющая компания не несет ответственность по строительным дефектам в Доме, а также по дефектам общего имущества, указанным в первом Акте осмотра общего имущества в Доме, составленном за период 1 (один) месяц с начала действия настоящего Договора. В случае выявления строительных дефектов (дефектов общего имущества, возникших до начала исполнения настоящего Договора) в Доме Управляющая компания назначает специалиста, а также одного или несколько лиц из числа членов Совета МКД, участвующего в работе комиссии и подготовке первого Акта осмотра, в котором указываются строительные дефекты (дефекты общего имущества, возникших до начала исполнения настоящего Договора) и фиксируются рекомендации по их устранению.

10.7 Претензии (жалобы) на оказание услуг и работ по настоящему Договору предъявляются Собственником Управляющей компании в порядке, предусмотренном «Правилами предоставления коммунальных услуг».

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

10.9 В случае смены собственника жилого помещения (нежилого помещения):

-Собственник обязан в 5-ти дневный срок расторгнуть настоящий Договор и явиться в Управляющую компанию, подписать акт сверки взаиморасчётов с указанием в нем сложившейся задолженности, в течение 10 (десяти) дней произвести полный расчет с Управляющей компанией по настоящему Договору.

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

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

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

11.1 Затраты, связанные с выполнением не оговоренных Договором работ и услуг, в т.ч. возникших по объективным причинам, связанным с ростом цен, аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей компании, оплачиваются Собственником дополнительно на основании письменного расчета Управляющей компании в течение 30 дней с момента предъявления расчета.

Стороны могут включить дополнительные разовые и периодические работы (услуги) выполняемые Управляющей компанией по содержанию и ремонту общего имущества, в настоящий Договор, подписав Дополнительное соглашение к нему. Тарифы на такие работы (услуги) устанавливаются на основании прейскуранта (калькуляции) Управляющей компании, утвержденного Приказом.

11.2 Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами.

11.3 Стороны настоящего договора договорились, что Управляющая компания в рамках и целях исполнения настоящего договора имеет право на использование информации о собственниках на своем интернет ресурсе и в уведомлениях о задолженности, вывешиваемых в холлах дома, на информационных досках, в случае образования задолженности по оплате коммунальных услуг свыше двух месяцев. Указанная информация может представлять собой адрес дома, номер квартиры, размер задолженности, а также дату ее образования. Собственник не возражает против размещения такой информации. В отношении собственника — юридического лица, наименование и сведения о юридическом лице, имеющем задолженность, раскрываются полностью.

11.4 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.

12. ФОРС-МАЖОР

12.1 Стороны не несут ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия (в т.ч. опасных и неблагоприятных гидрометеорологических явлений), также забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, ограничения или запрет экспорта или импорта, принятие государственным или муниципальным органом власти нормативных и иных актов, восстание, бунт, мятеж, конфискация или наложение ареста, решение суда, реквизиция, эмбарго, но только при условии, ч то они непосредственно повлияли на выполнение Стороной своих обязательств по Договору.

12.2 Если Сторона не может исполнить свои обязательства по Договору вследствие наступления обстоятельств, указанных в статье 12.1, то срок исполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и на срок необходимый для устранения последствий таких обстоятельств.

13. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

13.1 Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

13.2 Указанные в пункте 13.1. Договора переговоры проводятся с участием уполномоченных представителей собственников помещений многоквартирного дома и уполномоченного лица Управляющей компании, а также лица, заявляющего разногласия. Результаты таких переговоров (согласований) с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

13.3 Все споры, возникающие из Договора или в связи с ним, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров, в том числе с привлечением членов совета многоквартирного дома, либо путем проведения общего собрания собственников помещений Дома (в пределах его компетенции). При невозможности досудебного урегулирования спор подлежит окончательному разрешению в суде по месту нахождения Управляющей компании.

14. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

14.1 Настоящий Договор считается заключенным с момента утверждения проекта Договора на общем собрании собственников помещений в данном доме, при этом собственники должны обладать более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

14.2 Управляющая организация обязана приступить к управлению многоквартирным домом с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Управляющей компании, а другой - у Собственника.

14.3 Настоящий договор, по оказания услуг и содержанию общего имущества в многоквартирном доме является обязательным для Сторон и вступает в силу с момента включения МКД в реестр лицензии.

14.4 Права и обязанности Сторон на настоящему Договору, в части оказания коммунальной услуги соответствующего вида (электроснабжения, отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения), возникают у Сторон с даты заключения настоящего Договора указанной в п. 14.2 но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по Договору о приобретении коммунального ресурса соответствующего вида, заключенному Управляющей компанией с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

14.5 Срок действия договора –3 года.

14.6 При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях (количество пролонгаций не ограничено).

Нижеследующие документы являются приложениями к Договору и являются его неотъемлемой частью договора управления:

- Приложение № 1 «Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества дома»;
- Приложение № 2 «Состав общего имущества»;
- Приложение № 3 «Стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества дома»;
- Приложение № 4 «Стоимость платных услуг»;
- Приложение № 5 «Инструкция по пожарной безопасности в жилых помещениях многоквартирного дома»;
- Приложение № 6 «Реестр собственников помещений, подписавший договор управления № 1-2022 от « 29» марта 2022 г. в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок 35, корпус 3.

15. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Управляющая компания»	«Собственники»
ООО «Краевая управляющая компания «Кубань» Юр. адрес: г. Краснодар, ул. Трудовой Славы, д. 62/А Корпус 2, офис №5 Факт. адрес: г. Краснодар, ул. Трудовой Славы, д. 62/А Корпус 2, офис №5 ИНН: 2308224328, КПП: 230801001 ОГРН: 1152308010205 ОКВЭД: 70.32.1 р/с: 40702810130000009094 в Отделении №8619 ПАО Сбербанка России г. Краснодар БИК: 040349602 к/с: 30101810100000000602 тел. 8 (861) 203-5-105 Директор ООО «Краевая управляющая компания «Кубань» С. Л. Вычегжанин м. п.	«Реестр собственников помещений, подписавших договор управления в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок 35, корпус 3, в соответствии с приложением № 6 к договору.

Приложение № 1 к договору управления № 1-2022
от «29» марта 2022г. МКД по адресу:
г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ,
участок 35, корпус 3

«Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества дома».

- Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов.

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:
проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений, проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:
признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;
коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;
при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;
определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:
проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:
выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;
в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;
выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;
выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;
выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;
выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки;
проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;
контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных

связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;
контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:
контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;
выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;
выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:
проверка кровли на отсутствие протечек;
проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;
выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;
проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;
проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;
контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;
осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;
проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;
проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;
проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;
проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;
проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;
при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:
выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;
выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;
выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;
выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;
проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;
проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;
контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;
контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;
контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:
выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;
проверка звукоизоляции и огнезащиты;
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:
проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:
проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:
проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;
при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;
чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:
техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;
контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;
проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;
устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;
проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;
контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;
сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;
контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:
проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;
гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;

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

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

21. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:
сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;
влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;
мытье окон;
очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);
проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.
22. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см;
очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
очистка придомовой территории от наледи и льда;
очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка;
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

23. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:
подметание и уборка придомовой территории;
очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов;
уборка и выкашивание газонов;
прочистка ливневой канализации;
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

24. Работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов. Организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.

25. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

26. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения. Обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы;

27. Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.

28. Работы и услуги, которые могут повлиять на обеспечение условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома, выполняются с учетом обеспечения такого доступа.

29. Ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

30. Своевременное заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществление контроля за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;

31. Осуществление подготовки предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта, в том числе по результатам проведенных осмотров общего имущества в многоквартирном доме, и доведение их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;

32. Организация работы по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений;

33. Организация работы по взысканию задолженности по оплате жилых помещений;

34. Предоставление потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

35. Организация документального содействия: выдача справок, выписок, регистрационный учет.

Оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных настоящим перечнем, осуществляется с использованием инвентаря, оборудования и препаратов, имеющих соответствующие разрешительные документы и допущенных к применению в соответствии с установленными требованиями законодательства Российской Федерации.

Выполнение работ в целях содержания в надлежащем техническом состоянии лифтового хозяйства и противопожарных систем многоквартирного дома, предусмотренных настоящим перечнем услуг и работ, осуществляется привлекаемыми специализированными организациями.

Управляющая компания:
ООО «Краевая управляющая компания «Кубань»

Директор _____ С. Л. Вычегжанин

Собственники:

«Реестр собственников помещений, подписавших договор управления в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок 35, корпус 3 в соответствии с приложением № 6 к договору.

Приложение № 2 к договору управления № 1-2022
от «29» марта 2022г. МКД по адресу:
г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ,
участок 35, корпус 3

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

В состав общего имущества включаются:

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

2. Крыши;

3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

8. В состав общего имущества включаются 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-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

9. В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

10. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

11. В состав общего имущества включается 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 систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Границы эксплуатационной ответственности

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 собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Управляющая компания:
ООО «Краевая управляющая компания «Кубань»

Директор _____ С. Л. Вычегжанин

Собственники:

«Реестр собственников помещений, подписавших договор управления в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок 35, корпус 3, в соответствии с приложением № 6 к договору.

Приложение № 3 к договору управления № 1-2022
от «29» марта 2022г. МКД по адресу:
г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ,
участок 35, корпус 3

«Стоимость работ и услуг по управлению,
содержанию и ремонту общего имущества дома»

	Статьи расходов		Содержание работ и услуг	Стоимость услуги (работы) на 1 кв.м., *руб./кв.м.*	Периодичность выполнения работы (услуги)	Ед. изм.
1	Содержание общего имущества многоквартирного дома	1.1	Уборка помещений, входящих в состав общего имущества	3,11	Постоянно в соответствии с сезонностью	М/2
		1.2	Уборка земельного участка	1,07		
		1.3	Благоустройство	0,28		
		1.4	Содержание контейнерных площадок	0,10		
2	Техническое обслуживание систем инженерно-технического обеспечения и конструктивных элементов здания	2.1	Системы теплоснабжения	0,88	Ежедневно, в течении года, согласно графика	М/2
		2.2	Системы водоснабжения и водоотведения	0,38		
		2.3	Системы электроснабжения	0,77		
		2.4	Конструктивных элементов здания	0,36		
3	Абонентское обслуживание	3.1	Заключение, ведение договоров и расчетов по обеспечению коммунальными ресурсами. Ведение, обработка и систематизация данных начислений ЖКУ, персональных данных. Организация справочно-информационного приема граждан. Предоставление информации в электронном виде, в т.ч. обновление лицензионных программ начислений, информационно правовых баз, и т.д.	2,40	Постоянно в течении действия договора	М/2
Работы и услуги выполняемые на основании договоров с подрядными организациями						
4	Обслуживание Систем инженерно -технического обеспечения и обеспечения требований пожарной безопасности	4.1	Обслуживание ИТП (индивидуальный тепловой пункт)	0,81	Постоянно	М/2
		4.2	Обслуживание ВНС (водонасосная станция)	0,29	Постоянно	
		4.3	Дератизация	0,04	4 раза в год	
		4.4	Дезинсекция	0,03		
		4.5	Обслуживание вентканалов	0,07		
		4.6	АСПЗ (автоматическая система пожарной защиты)	0,86	Постоянно	
		4.7	СКТП (коллективная антенна)	0,18	Постоянно	
5	Аварийное обслуживание	5.1	Организация работы диспетчерской службы	0,87	Круглосуточно	
		5.2	Выезд аварийной бригады			
	ИТОГО РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА КОМПЛЕКСНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ДОМА СОГЛАСНО ПОСТАНОВЛЕНИЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ № 290			**12,50**		М/2
6	Управление многоквартирным домом	6.1	Организация работ по содержанию и ремонту общего имущества. Организация технического контроля	**3,90**	Постоянно в течении действия	М/2

	Статьи расходов		Содержание работ и услуг	Стоимость услуги (работы) на 1 кв.м., *руб./кв.м.*	Периодичность выполнения работы (услуги)	Ед. изм.
			и планирования. Организация Договорно-правовой, финансово-экономической деятельности. Организации системы учета начислений оплат собственниками, развития и модернизации общегоиммущества, и т.д Ведение претензионно-исковой работы.		договора	
7	Проведение текущего ремонта	7.1	Непредвиденные расходы на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (резерв)	2,33	В течении года, согласно плана ТР	М/2
8	Комплексное обслуживание лифтов	8.1	Страхование лифтов	1,30	1 раз в год	М/2
		8.2	Техническое освидетельствование лифтового оборудования		1 раз в год	
		8.3	Техническое обслуживание лифтового оборудования		Постоянно	
	Дополнительные услуги, начисляемые на основании решений общих собраний собственников.					
9	Домофоны	9.1	Ограничение доступа в подъезды сторонним лицам	28,00	Постоянно	кв
	Консьерж	9.2	Обеспечение порядка в подъездах	265		квартира
	Видеонаблюдение	9.3	Техническое обслуживание системы видеонаблюдения	75,00		Помещение
	РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ					
	Предоставление коммунальных услуг	1	Плата за холодную воду	Ежемесячная плата начисляемая по каждой квартире в соответствии с показаниями ИТП, либо по нормативу.		
		2	Плата за горячую воду,			
		3	Плата за электроэнергию			
		4	Плата за тепловую энергию			
		5	Обращение с ТКО			

Управляющая компания:
ООО «Краевая управляющая компания «Кубань»

Директор _____ С. Л. Вычегжанин

Собственники:

«Реестр собственников помещений, подписавших договор управления в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок 35, корпус 3, в соответствии с приложением № 6 к договору.

Приложение № 4 к договору управления № 1-2022
от «29» марта 2022г. МКД по адресу:
г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ,
участок 35, корпус 3

«Утверждаю»
Директор ООО «Краевая управляющая компания «Кубань»

С. Л. Вычегжанин
«29» марта 2022г.

Стоимость платных услуг оказываемых собственникам квартир
ООО «Краевая управляющая компания «Кубань»

№ п/п	Наименование работ	Единица измерения	Стоимость (руб)
1	2	3	4
ДЕМОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ			
1	Демонтаж ванны	шт.	415
2	Демонтаж раковины, мойки	шт.	235
3	Демонтаж унитаза	шт.	300
4	Демонтаж смесителя	шт.	180
5	Демонтаж полотенцесушителя	шт.	300
6	Демонтаж радиатора	шт.	300
7	Демонтаж труб водопровода	м/п	60
8	Демонтаж труб отопления	м/п	60
9	Демонтаж труб канализации	м/п	180
10	Демонтаж стояков, разводок	м/п	235
11	Демонтаж кранов, вентилей	шт.	118
МОНТАЖ САНТЕХНИЧЕСКОГО ОБОРУДОВАНИЯ			
12	Установка ванны	шт.	1770
13	Установка раковины	шт.	890
14	Установка унитаза	шт.	1180
15	Установка крышки унитаза	шт.	100
16	Установка биде	шт.	1180
17	Установка мойки	шт.	890
18	Установка душевой кабины	шт.	2950
19	Установка полотенцесушителя	шт.	1180
20	Установка стиральной машины	шт.	1420
21	Установка посудомоечной машины	шт.	1420
22	Установка водонагревателя	шт.	2360
23	Установка смесителя настольного	шт.	415
24	Установка смесителя настенного	шт.	530
25	Установка радиаторов конверторов	шт.	1770
26	Установка радиаторов, конвекторов со сваркой	шт.	2360
27	Установка фильтров тонкой очистки	шт.	950
28	Установка кранов, вентилей	шт.	300
29	Опломбировка водомерных счетчиков в квартире (повторно)	1 шт.	165
30	Опломбировка водомерных счетчиков в квартире (повторно)	2 шт.	190
31	Опломбировка водомерных счетчиков в квартире (повторно)	3 шт.	220
32	Опломбировка водомерных счетчиков в квартире (повторно)	4 шт.	245
РЕМОНТ, ЗАМЕНА, УСТАНОВКА			
33	Замена, снятие бачка на унитазе	шт.	355
34	Замена внутренностей бачка	шт.	475
35	Замена унитаз-бачка на унитаз-компакт с подводкой	шт.	1770
36	Замена сифона раковины	шт.	235
37	Замена сифона ванны	шт.	415
38	Замена счетчика воды	шт.	1180
39	Замена гибкой подводки на смеситель со снятием раковины	шт.	830

№ п/п	Наименование работ	Единица измерения	Стоимость (руб)
40	Замена гибкой подводки на бачок	шт.	118
41	Замена запорной арматуры (кран ХВ, ГВ)	шт.	300
ТРУБОПРОВОДЫ			
42	Прокладка труб водопровода, отопления	м/п	590
43	Прокладка труб канализации (пластик)	м/п	295
44	Монтаж труб отопления в стене (стояк)	Этаж	2950
45	Замена труб отопления (стояк)	Этаж	2125
46	Комплексная разводка водоснабжения и канализации в сан. узлах	с.у.	5900
47	Врезка в действующую сеть водопровода	шт.	1180
48	Врезка в действующую сеть канализации	шт.	1420
49	Отключение действующего отопления	шт.	355
50	Отключение действующего водопровода	1 стояк	600
51	Пробивка борозд в полу, стене для прокладки труб	м/п	295
52	Прочистка канализации внутри квартиры	шт.	590
53	Прочистка унитаза	шт.	590
54	Проверка установки водомера с выдачей акта	шт.	118
55	Проверка ХВ, ГВ, канализации на предмет утечек	квартира	118
56	Нарезка резьбы вручную на месте Ø 15	шт.	295
57	Нарезка резьбы вручную на месте Ø 20	шт.	295
58	Прочистка фильтра грубой очистки	шт.	240
59	Установка заглушки на канализации	шт.	2000
60	Снятие заглушки канализации	шт.	2000
ЭЛЕКТРОМОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ			
59	Демонтаж выключателя	шт.	60
60	Демонтаж розетки	шт.	60
61	Смена выключателя (розетки)	шт.	120-180
62	Демонтаж бра (плафонов)	шт.	140
63	Демонтаж светильников с лампами накаливания	шт.	130
64	Смена патронов	шт.	1180
65	Установка светильника с лампами накаливания	шт.	300
66	Установка светильника настенного с лампами накаливания	шт.	300
67	Установка люстр и подвесов с количеством ламп до 5	шт.	650
68	Прокладка провода в защитной оболочке 2-3х жил.	м.	155
69	Смена ламп накаливания	шт.	24
70	Смена ламп люминесцентных	шт.	35
71	Смена счетчика однофазного	шт.	830
72	Вызов специалиста		200
73	Установка домофона	шт	550
73	Подключение электроплиты	шт	400
74	Прокладка TV кабеля	м\п	85
75	Замена личинки замка	шт	150
76	Врезка замка двери	шт	350
77	Установка вентилятора в вент. канал	шт	650
78	Регулировка оконных рам	окно	450
79	Опломбировка электросчетчиков (повторно)	шт	120
80	Установка электрозвонка с кнопкой	шт	378
81	Подключение электрической энергии в случае предусм. п. 3.2.15 Настоящего Договора.	кв.	500

Управляющая компания:
ООО «Краевая управляющая компания «Кубань»

Директор С.Л. Вычегжанин

Собственники:

«Реестр собственников помещений, подписавших договор управления в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, в соответствии с приложением № 6 к договору.

Приложение № 5 к договору управления № 1-2022
от «29» марта 2022г. МКД по адресу:
г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ,
участок 35, корпус 3

ИНСТРУКЦИЯ

по пожарной безопасности в жилых помещениях многоквартирного дома по адресу:
Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внтуригородской округ, участок 35, корпус 3

Обязанности жителей в случае возникновения пожара:

1. Незамедлительно сообщить о возникновении пожара по городскому телефону 01 или по мобильному телефону 010, в Государственную пожарно-спасательную службу, сообщив адрес, место возникновения пожара, фамилию звонящего, а также имеющуюся дополнительную информацию о пожаре.
2. При возможности приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения, обеспечивая при этом личную безопасность и безопасность других лиц, а так же информировать других лиц о происшествии.
3. Выполнять распоряжения руководителя тушения пожара и спасательных работ.
4. Информировать руководителя тушения пожара и спасательных работ о людях, которые находятся или могут находиться в зоне опасности, о путях подъезда и источниках водоснабжения.
Если необходима эвакуация жителей.
В случае необходимости эвакуации исполнять распоряжения руководителя пожаротушения и спасательных работ;
При эвакуации сохранять спокойствие и не создавать паники; если есть возможность, взять с собой документы, деньги, отключить электрическое и газовое оборудование, закрыть окна и двери в квартире;
Эвакуироваться необходимо по путям эвакуации (коридорам, лестничным клеткам), двигаясь к выходу наружу. Если эти действия невозможны – оставайтесь в квартире. Старайтесь любыми способами информировать спасателей и других людей о своем местонахождении. Примите меры безопасности для того, чтобы в квартире можно было, как можно дольше продержаться и выжить.

Ни в коем случае не используйте лифт во время пожара.

2. Содержание территорий жилых домов, зданий и помещений

Дороги и подъездные пути к зданиям, постройкам и источникам водоснабжения необходимо содержать так, чтобы обеспечить доступ пожарной техники;
2.2. Собственный автотранспорт запрещено парковать так, чтобы занимать территории у жилого дома, мешая доступу пожарной техники к зданиям, постройкам или источникам водоснабжения;
2.3. Производство строительных работ в квартирах и в помещениях общего пользования: изменения в плане помещений, пожароопасные работы и др.действия, необходимо согласовать с управляющей компанией и соблюдать установленные строительным законодательством требования;
2.4. В жилом здании запрещается:
2.4.1. Оборудовать производственные помещения, в которых используются взрывоопасные, легковоспламеняющиеся и горючие жидкости;
2.4.2. Использовать чердаки и подвалы, а также технические помещения, в целях, непредусмотренных строительным проектом;
2.4.3. Оборудовать склады горючих материалов и мастерские, которые не отделены противопожарными перегородками от других помещений, путей эвакуации и лестничных клеток;
2.4.4. Хранить газовые баллоны, а так же легковоспламеняющиеся и горючие жидкости в подвалах, на цокольных этажах, чердаках, балконах и лоджиях;
2.4.5. Для уборки помещений использовать легковоспламеняющиеся жидкости, не предусмотренные для этого;
2.4.6. Выливать легковоспламеняющиеся и горючие жидкости в канализацию;
2.4.7. Оставлять без присмотра горючие отходы, легковоспламеняющиеся материалы и ветошь, используемую для уборки;
2.4.8. Использовать и хранить химические вещества, материалы и химические продукты, взрывоопасность и огнеопасность свойств которых неизвестны;
2.4.9. Хранить огнеопасные вещества и взрывоопасные материалы в упаковке или таре, непредусмотренной производителем и техническими условиями хранения;
2.4.10. Оставлять без присмотра оборудование, печи и камины, если это не разрешено техническими условиями, а так же электрооборудование, включенное в сеть, если инструкция по эксплуатации это запрещает;
2.4.11. Использовать поврежденные отопительные приборы;
2.4.12. Размещать горючие материалы на отопительных системах и оборудовании, а также ближе 0,5 метров от осветительных приборов;
2.4.13. Курить в местах общего пользования, на переходных балконах, бросать выкуренные сигареты с балконов;
2.4.14. Использовать оборудование с открытым огнем, не соблюдая правила эксплуатации;

2.4.15. Произвольно оборудовать или использовать газовое, электрическое отопление или другое оборудование, непредусмотренное для использования в жилых домах и помещениях;
2.4.16. Использовать неисправные электрические приборы и самостоятельно изготовленное нагревательное оборудование;
2.4.17. Применять некалиброванные или самостоятельно изготовленные электропредохранители;
2.4.18. Использовать электропроводку с разрушенной изоляцией, а так же производить соединения, способные вызвать переходные сопротивления.
2.5. На эвакуационных путях запрещается:
2.5.1. Демонтировать двери в коридорах, застеклять или закладывать другими строительными материалами открытые зоны в незадымляемых лестничных клетках;
2.5.2. Размещать предметы, мебель и оборудование, если это уменьшает ширину пути эвакуации;
2.5.3. Оборудовать склады и хранить различные материалы на лестничных клетках;
2.5.4. Загромождать посторонними предметами эвакуационные или аварийные двери, люки на балконах или лоджиях, а так же переходы в смежные секции и выходы на наружные эвакуационные лестницы;
2.5.5. Не допускается демонтировать или полностью закрывать (так, что их использование для эвакуации больше невозможно) эвакуационные лестницы, люки, переходы на балконах и лоджиях
3. Инженерно - технические системы и оборудование
3.1. Многоэтажные жилые дома, выше 9-ти этажей, оборудуются автоматическими системами обнаружения пожара и сигнализации, стационарными системами контроля дома (дымоудаления) и противопожарного водоснабжения;
3.2. Управляющая компания обеспечивает содержание инженерно-технических систем и оборудования в рабочем порядке;
3.3. Инженерно-технические системы эксплуатируется в соответствии с технической документацией (регламентом) производителя;
3.4. Жителям необходимо заботиться о поддержании инженерно-технических систем в рабочем состоянии и информировать управляющего домом о неисправностях систем и оборудования;

4. Рекомендации
4.1. В квартирах и помещениях запрещено демонтировать локальных систем автоматического обнаружения пожара и сигнализации (дымовых детекторов) и первичных средств пожаротушения (огнетушителей);
4.2. Лицам, постоянно проживающим в квартире, рекомендуется обеспечить себя специальными средствами индивидуальной защиты органов дыхания на случай пожара и необходимости эвакуации.

Управляющая компания:
ООО «Краевая управляющая компания «Кубань»

Директор _____ С. Л. Вычегжанин

Собственники:
«Реестр собственников помещений, подписавших договор управления в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок 35, корпус 3, в соответствии с приложением № 6 к договору.