

ДОГОВОР № 90/17-2022
управления многоквартирным домом

г. Сочи

«15» декабря 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Специалист» (далее – «Управляющая организация») в лице директора Шереметьева Юрия Георгиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Рамазанов Ринат Габдулахатович, являющийся собственником помещения №30, площадью 212,8 м², (далее – «Собственник») в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Сочи, Курортный проспект, д. 90/17 (далее – МКД), на основании выписки из ЕГРН, действующий в соответствии с решением Общего собрания собственников помещений в этом доме, с другой стороны (далее вместе – «Стороны»), заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол № 90/17/2022-1 от «15» декабря 2022 г.), согласованных с Управляющей организацией.

1.2. Условия Договора являются одинаковыми для собственников всех помещений в многоквартирном доме.

1.3. При смене Собственника, условия Договора распространяются на правопреемника.

1.4. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, ЖК РФ, ГК РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (утв. Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170), иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ, нормативно-правовыми актами Краснодарского края и муниципального образования город-курорт Сочи.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений многоквартирного дома (далее «МКД») за плату (Приложение №1) обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению МКД, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, включая работы по содержанию и благоустройству придомовой территории, предоставлять коммунальные услуги и осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД деятельность, отраженные в Договоре и утвержденные решением общего собрания собственников.

2.2. Состав работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД указан в Приложении № 2 к Договору.

2.3. Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником по строительным конструкциям со стороны Собственника является внутренняя поверхность стен помещений, находящихся в личной собственности, оконные заполнения и входные двери в эти помещения. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по содержанию и ремонту внутридомового инженерного оборудования в рамках Договора отражены в Акте (Приложение №3), соответствующем составу общего имущества МКД, который в Договоре определяется существующей технической документацией на МКД и отражен в Приложении №4.

2.4. Собственник по Договору в целях управления домом предоставляет полномочия Управляющей организации по:

- выбору обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от собственного имени и за счет Собственника;
- использованию общего имущества МКД в соответствии с его назначением и для достижения целей настоящего договора;
- представлению интересов Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета Договора;
- заключению договоров на размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ, мелкую рекламу, касающихся мест общего пользования по решению совета дома с последующим отнесением вырученных средств к доходам дома, направляемым на выполнение работ по текущему ремонту, если иное не будет принято решением общего собрания собственников.
- расторжению любого договора (по решению общего собрания собственников), заключенного по решению совета дома, в течение одного месяца и – любого другого договора – в сроки, предусмотренные условиями соответствующего договора.
- заключению любого договора по решению общего собрания собственников на условиях, не противоречащих действующему законодательству и условиям Договора.
- заключению договоров аренды общего имущества на основании решений общих собраний собственников.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к управлению общим имуществом в МКД в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника и в соответствии с требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, с момента вступления в силу Договора.

3.1.2. Обеспечить конфиденциальность полученных от собственников помещений персональных данных физических лиц, а также их безопасность при обработке в соответствии с требованиями ФЗ «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г.

3.1.3. Обеспечить предоставление Собственнику жилищных услуг в МКД в пределах фактически полученных от Собственника объемов денежных средств в счет оплаты услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

3.1.4. Обеспечить осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания МКД. Предельные сроки устранения неисправностей аварийного характера устанавливаются в Приложении №5 Договора.

3.1.5. В случае аварий, произошедших не по вине Собственника, обеспечивать устранение их последствий в установленные Приложением №5 сроки.

3.1.6. Обеспечить потребителей коммунальными услугами установленного качества в необходимом объеме:

- холодное водоснабжение (ХВС);
- водоотведение;
- электроснабжение;
- газоснабжение.

Электроснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение и обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО) предоставляются собственникам на основании ранее заключенных прямых договоров между собственниками и ресурсоснабжающими организациями.

3.1.7. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров поставки коммунальных ресурсов, их качеством и количеством, а также вести их учет. Предоставление коммунальных услуг производить в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края и г. Сочи. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность регламентирован действующим законодательством и приведен в Приложении №6 Договора.

3.1.8. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в МКД при установлении и исполнении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

3.1.9. Взыскивать с виновных собственников в установленном законом порядке сумму задолженности по платежам, ущерб, вследствие полной или частичной неоплаты, судебные издержки, пеню в размере, установленном жилищным законодательством.

3.1.10. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственниками помещений общим имуществом в МКД.

3.1.11. По вопросам, связанным с содержанием и ремонтом общего имущества МКД, представлять интересы Собственника во взаимоотношениях с третьими лицами.

3.1.12. Не позднее третьего числа месяца, следующего за истекшим, предоставлять Собственнику платежные документы для оплаты услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Контролировать своевременное внесение Собственником помещения(-ий) установленных обязательных платежей и взносов.

3.1.13. Выполнять все экономические расчеты в соответствии с требованиями Жилищного Кодекса РФ.

3.1.14. Вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по обслуживанию МКД. Вести и хранить принятую от Собственника техническую документацию, связанную с исполнением Договора.

3.1.15. В установленный законом срок рассматривать поступившие от Собственника письменные жалобы и предложения по предмету Договора, принимать необходимые меры по их разрешению, о принятых мерах информировать заявителя, а также других собственников помещений МКД, если меры затрагивают их интересы или могут улучшить эксплуатацию МКД.

3.1.16. Информировать Собственника об изменении тарифа на жилищные услуги не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата путем размещения объявления на информационном щите дома, а также по интернету в соответствии с доведенным Собственником электронным адресом.

3.1.17. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(-ям) Собственника. Уполномоченный сотрудник (или комиссия из сотрудников) определяется приказом руководителя Управляющей организации; акт подлежит утверждению руководителем Управляющей организации.

3.1.18. По требованию Собственника (нанимателей и арендаторов помещений) производить сверку расчетов по оплате за содержание и ремонт помещения.

3.1.19. Предоставлять Собственнику годовой отчет об исполнении предмета Договора не позднее тридцатого апреля года, следующего за отчетным. Отчет должен быть размещен на информационных досках, а также на электронных носителях в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами законодательства РФ. Информация об отчете сообщается по интернету в соответствии с доведенными Собственником электронными адресами.

3.1.20. Производить перерасчет с изменением тарифа в течение месяца, согласно акту, составленному обеими сторонами, в случае некачественного или частичного исполнения обязательств по Договору. Акт составляется в свободной форме и при совместном присутствии подписывается Сторонами. При этом акт, являющийся основанием для перерасчета, может быть подписан Председателем Совета многоквартирного дома от имени всех собственников в порядке п. 4 ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ. Со стороны Управляющей организации акт подписывается уполномоченным работником (или комиссией из работников) Управляющей организации и

утверждается руководителем Управляющей организации. Порядок установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность установлен пунктами 104-113 Правил, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

3.1.21. Согласовывать с Советом дома размещение информации, не имеющей отношения к выполнению договора, в том числе рекламы в лифтах.

3.1.22. Выполнять работы по текущему ремонту, не являющиеся обязательными, по согласованию с Советом дома.

3.1.25. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению, требовать от Собственника восстановить конструкции и коммуникации в первоначальное состояние за счет средств нарушителя.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять способ, очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственника и ее производственных возможностей (в том числе, с привлечением третьих лиц в полном объеме или частично).

3.2.2. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса и отдельных видов работ по Договору, определяя по своему усмотрению и в интересах собственника условия таких договоров.

3.2.3. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с собственником или пользователем помещения(-ий) в многоквартирном доме.

3.2.4. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений МКД.

3.2.5. С установленной ЖК РФ периодичностью готовить предложения по утверждению размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников МКД, на основании перечня работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и направлять их на рассмотрение и утверждение на общем собрании собственников помещений МКД.

3.2.6. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра, а также контролировать состояние внутриквартирных приборов учета.

3.2.7. Осуществлять контроль за целевым использованием помещений в МКД, требовать от Собственника соблюдения «Правил пользования жилыми помещениями» (Приложение №7), а также обязательных для соблюдения собственниками и пользователями санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и иных требований. В случае выявления нарушений принимать меры в рамках действующего законодательства.

3.2.8. Представлять интересы Собственника по защите прав, связанных с обеспечением его жилищными, коммунальными и прочими услугами, в том числе в судебных и иных органах.

3.2.9. Проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей собственников помещений за содержание, текущий и капитальный ремонт и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц. Плата за капитальный ремонт начисляется, если собственниками принято решение об открытии Управляющей организацией спецсчета для взносов на капитальный ремонт.

3.2.10. Уведомлять Собственника или квартиросъемщика по телефону, или электронной почте, или другими доступными средствами связи о необходимости предоставления доступа для проверки состояния конструктивных элементов, исправности инженерного оборудования, показаний индивидуальных приборов учета (ИПУ), расположенных внутри жилого (нежилого) помещения.

3.2.11. Ограничивать или приостанавливать подачу в помещение(я) коммунальных услуг в случае неполной оплаты Собственником предоставленных услуг, согласно действующему законодательству.

3.2.12. При несанкционированном складировании Собственником строительного мусора на придомовой территории, составлять акт о несанкционированной свалке, с последующим вывозом на полигон ТКО, и выставлять Собственнику в квитанциях отдельной строкой затраты, понесенные за вывоз строительного мусора.

3.2.13. Публиковать тарифы на коммунальные ресурсы и нормативы потребления коммунальных услуг на сайте www.ukspecizol.ru.

3.2.14. Оказывать услуги управления, указанные в Приложении №9. Самостоятельно в интересах Собственника перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.15. При обнаружении фактов использования теплоносителя из системы отопления и горячего водоснабжения не по прямому назначению, Управляющая организация незамедлительно ограничивает подачу теплоэнергии (теплоносителя) в помещение собственника до момента устранения выявленных нарушений. Кроме того, при обнаружении использования тепловой энергии или теплоносителя не по назначению (слив теплоносителя из системы отопления, использование ГВС для теплых полов и проч.) в отношении виновника составляется соответствующий акт и производится расчет платы (с учетом сечения вводного трубопровода в помещение виновника и норматива на подогрев теплоносителя) за период до 36 месяцев, предшествующих дате обнаружения данного нарушения.

3.2.16. На основании отдельного Договора или заказа-наряда оказывать Собственнику дополнительные услуги в решении следующих вопросов:

- оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с правом собственности Собственника на помещение, с разрешенной действующим законодательством перепланировкой помещения;
- перевод помещения из жилого в нежилое, и из нежилого в жилое;
- оказание Собственнику содействия в оформлении документов для передачи помещения (-ий) в аренду;
- внутренний ремонт помещения, проведение работ и оказание услуг, согласно прейскуранту платных услуг.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Нести бремя расходов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с ч. 3 ст. 30, ст. 39, ст. 161 ЖК РФ, ст. 210 ГК РФ.

3.3.2. Оказывать Управляющей организации содействие в выполнении Договора, обеспечивать доступ в заранее согласованное с Собственником время в занимаемые помещения(-е) работников обслуживающей организации, а также должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов многоквартирного дома, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией. *В случае ликвидации аварий – в любое время.*

3.3.3. До 26 числа каждого месяца передавать общеприемлемым способом (например, через консьержа, по электронной почте) в Управляющую организацию показания индивидуальных приборов учета, снятых с 23-го по 25-е число отчетного (текущего) месяца, если приборы учета установлены в помещении собственника и к ним отсутствует свободный доступ управляющей организации. Показания приборов учета в местах общего пользования МКД ежемесячно снимает управляющая организация.

3.3.4. В случае, если размер вносимой нанимателем платы меньше, чем размер платы, установленной Договором, доплату оставшейся части платы за жилое помещение вносит Собственник в согласованном с Управляющей организацией порядке, если иное не оговорено договором найма муниципального жилья.

3.3.5. Ежемесячно в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов, вносить плату за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе за коммунальные ресурсы, потребленные в целях содержания общего имущества (кроме отопления), а также за коммунальные услуги по индивидуальным приборам учета, на расчетный счет или в кассу Управляющей организации, если иное не будет предусмотрено нормативно-правовыми актами.

3.3.6. Ежемесячно в отопительный период в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов, вносить плату за отопление дома независимо от факта проживания и оснащения помещения внутренней тепловой сетью.

3.3.7. Принимать меры для обеспечения возможности сотрудникам Управляющей организации своевременно подать теплоноситель в помещение для начала отопительного сезона. Не допускать понижения температуры внутри помещения ниже 12 °С при исправности общедомовой системы отопления.

3.3.8. При обнаружении повреждений и неисправностей инженерных коммуникаций и строительных конструкций немедленно сообщать о них Управляющей организации или в соответствующую аварийную службу, и при необходимости самостоятельно принять меры к их устранению.

3.3.9. Использовать жилое (нежилое) помещение(-я) в соответствии с его назначением. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы других собственников помещений, правила пользования жилыми помещениями, согласно Приложению №7.

3.3.10. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери.

3.3.11. Выполнять при эксплуатации и использовании собственного помещения следующие требования:

- a) бережно относиться к жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность;
- b) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проемов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
- c) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ или совершение других действий, способных повлечь причинение ущерба помещению, помещениям иных собственников, либо общему имуществу МКД;
- d) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией. Правила замены приборов учета установлены Разделом VII. Правил, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354;
- e) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- f) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
- g) при проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения обеспечить вывоз крупногабаритных и строительных отходов;
- h) проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной

регистрации права собственности на помещение с обязательным уведомлением Управляющей организации;

- i) не производить переустройство, перепланировку жилых и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку или установку дополнительного сантехнического и электротехнического оборудования без согласования в установленном законом порядке проекта переустройства и перепланировки помещения, получения разрешения на производство работ по переустройству и перепланировке помещения, а по окончании работ произвести в установленном порядке ввод в эксплуатацию переустроенного и (или) перепланированного помещения;
- j) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение, а также при изменении архитектурного облика МКД, замененное остекление помещений и балконов, а также установленные на фасадах домов сплит-системы и прочее оборудование;
- к) не производить без согласования с Управляющей организацией перенос инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;
- l) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления помещений и балконов, а также не допускать установку на фасадах домов сплит-систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик МКД;
- м) обеспечить за свой счет организованный конденсатотвод системы кондиционирования помещений;
- п) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств;
- о) предоставлять управляющей организации данные о количестве постоянно и временно проживающих в жилом помещении, а также иные сведения, необходимые для правильного начисления платы на обращение с ТКО.

3.3.12. Не допускать загромождения и захламления чердаков, подвалов, коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, а также выполнять другие требования правил пожарной безопасности.

3.3.13. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- об изменении количества проживающих человек в своем помещении;

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме возложена полностью или частично на нанимателя (арендатора) помещения с указанием Ф.И.О. нанимателя (наименование и реквизиты юридического лица, являющегося арендатором), о смене нанимателя или арендатора помещения;

- об отчуждении жилых (нежилых) помещений.

3.3.14. При отчуждении помещения третьим лицам, уведомить об условиях Договора, которые являются обязательными для покупателя жилого помещения в МКД в соответствии с п. 1.3 Договора.

3.3.15. При заключении договоров найма в период действия Договора собственник помещений обязан информировать нанимателей об условиях Договора.

3.3.16. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.17. Обеспечить в согласованные с Управляющей организацией сроки устранение за свой счет повреждений жилого дома, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственника либо других лиц, совместно с ним проживающих.

3.3.18. Согласовывать с Советом дома и Управляющей организацией размещение рекламы, иного оборудования (кондиционеры, козырьки и пр.) на фасаде и внешней стороне балконов здания.

3.3.19. При планировании отсутствия в помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер. При временном неиспользовании Помещения(й) более 5 дней сообщать Управляющей организации актуальные контактные данные (телефоны, адреса), а также телефоны и адреса лиц, имеющих доступ в Помещение(я) Собственника на случай проведения аварийных работ.

3.3.20. 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.

3.3.21. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями Договора.

3.3.22. Запрещается курение во всех помещениях, являющихся общим имуществом дома, в том числе на крыльце и на балконах дома в соответствии с ФЗ РФ №15-ФЗ от 23.02.2013.

3.3.23. Самостоятельно заключать договоры на поставку коммунальных ресурсов, предусмотренные Жилищным кодексом.

. Самостоятельно заключать договоры со специализированной организацией на обслуживание внутриквартирного газового оборудования, определенного в соответствии с пунктом 2.3 Договора.

3.3.24. Своевременно осуществлять поверку и/или замену индивидуальных приборов учета.

3.3.25. По требованию Управляющей организации предоставлять копии правоустанавливающих документов и паспортов.

3.3.26. Нести иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом МКД в порядке, установленном ЖК РФ.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по Договору в пределах предоставленных полномочий.

3.4.4. При выявлении недостатков в работе или оказанных услуг по вине Управляющей организации требовать от последней безвозмездного устранения таких недостатков, либо возмещения расходов по устранению этих недостатков, если устранение производилось силами третьих лиц и оплачивалось за счет Собственника. Факт выполнения работ и оказания услуг третьими лицами, а также стоимость произведенных работ, услуг должны быть подтверждены письменно.

3.4.5. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений по изменению планов работ.

3.4.6. Решением общего собрания прекратить действие договора в порядке, изложенном в гл. 7.

3.4.7. Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, а также вносить предложения по улучшению деятельности по содержанию МКД.

3.4.8. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении Договора.

3.4.9. Осуществлять предварительную оплату содержания и ремонта помещения в счет будущих месяцев, с последующим перерасчетом в случае изменения цены услуги.

3.4.10. Поручать вносить платежи по Договору нанимателю (арендатору) принадлежащего Собственнику помещения в случае предоставления (передачи) помещения по договору найма (аренды) с уведомлением Управляющей организации в порядке, оговоренном в п. 3.3.13, 3.3.15.

3.4.11. Содержать собак и кошек в отдельных квартирах при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания домашних животных в городах и других населенных пунктах.

3.4.12. В случае непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, обращаться в письменной или устной форме в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации (службу консьержей) для установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества. Изменение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется в соответствии с Приложением №6 Договора.

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

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества.

3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные, регуливающую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.

3.5.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг, в том числе совершать действия, связанные с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией или ресурсоснабжающими организациями.

3.5.4. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

3.5.5. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за выполненные работы и оказанные услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной общей площади помещения, принадлежащего Собственнику.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с тарифными ставками за 1 (один) квадратный метр общей площади принадлежащего Собственнику помещения, устанавливается решением Общего собрания собственников помещений, с учетом предложений Управляющей организации и отражен в **Приложении №1 к Договору**.

4.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт устанавливается общим собранием собственников жилья не чаще одного раза в год. Если в течение этого срока собственниками не будет проведено собрание по утверждению размера платы за содержание и ремонт жилья, или проведено собрание, но не утвержден размер

платы Управляющая организация оставляет за собой право проиндексировать размер платы за содержание и ремонт жилья на коэффициент инфляции, сложившийся в предыдущем году в Краснодарском крае в сфере ЖКХ по данным Росстата Краснодарского края.

4.4. Размер платы за дополнительные услуги, определяется в соответствии с прейскурантом или договоренностью сторон, подтвержденной двухсторонним актом.

4.5. Плата за помещение вносится в размерах, указанных в платежных документах, представленных Управляющей организацией не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. С момента возникновения периода просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленной Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, ежемесячно выставляемом Собственнику.

4.7. Неиспользование Собственником и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальных услуг.

4.8. Работы и услуги, не предусмотренные в Договоре, выполняются по индивидуальным заданиям собственника помещения за его счет, в соответствии с прейскурантом цен Управляющей организации, в пределах полномочий и с учетом технической возможности Управляющей организации.

4.9. Размер и порядок оплаты за капитальный ремонт устанавливается в соответствии с действующим законодательством.

4.10. В случае, если Собственник не получил, либо утратил платежный документ, то Собственник обязан обратиться в Управляющую организацию для его получения.

4.11. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы с даты, установленной уполномоченным органом, утверждающим эти тарифы.

4.12. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально всем работам (услугам), указанным в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты. С момента истечения срока оплаты до момента погашения Собственником суммы недоплаты начинает исчисляться период просрочки оплаты.

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность по Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности).

5.2. Факт нарушения Сторонами условий договора (кроме задолженности по оплате) должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным председателем, а в его отсутствие – членом Совета дома и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) контролирующего органа власти, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

5.3. Собственники помещений в МКД, а также лица, пользующиеся помещениями, отвечают за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

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

– в период действия Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

– невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера.

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

5.5. Каждая сторона гарантирует возможности доставки, получения и прочтения корреспонденции и документов по указанным в Договоре почтовым адресам, а также по указанным адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

5.6. При нарушении обязательств, предусмотренных п.п. 3.1.2, 3.3.2, Сторона Договора, допустившая нарушение обязательств, возмещает другой Стороне убытки, вызванные неисполнением и (или) ненадлежащим исполнением, т.е. фактически понесенные расходы в полном объеме по ценам, существующим на момент оплаты, а также расходы, связанные с восстановлением нарушенного права.

5.7. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

5.8. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет Собственника.

5.9. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.10. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

5.11. С момента составления акта недопуска в помещение Собственника Управляющая организация не несет ответственности за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу МКД, расположенных внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

6. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

6.1. Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома проводится в порядке, предусмотренном ст.45 ЖК РФ.

6.2. Высшим органом управления многоквартирным домом является общее собрание Собственников помещений.

6.3. Инициатором внеочередного общего собрания может выступать Управляющая организация, Совет МКД, функции и обязанности которого прописаны в Приложении 8 Договора или собственники, обладающие в сумме не менее, чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в МКД.

6.4. Собственники помещений дома, а равно и Управляющая организация предупреждаются о проведении очередного общего собрания надлежащим образом. Оповещение собственников о предстоящем собрании, а также о результатах проведенного общего собрания предусмотрено путем размещения сообщений на информационных щитах, а также по интернету в соответствии с доведенными Собственником электронными адресами.

7. ИЗМЕНЕНИЕ, ЗАВЕРШЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Любые изменения и дополнения к Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

7.2. Изменение условий Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством, при взаимном согласии Сторон или в связи с вступившими в силу изменениями в законодательстве.

7.3. В случае принятия закона, устанавливающего для сторон договора обязательные правила, то условия договора считаются измененными в соответствии с новым законом.

7.4. Договор может быть расторгнут:

7.4.1. В связи с завершением срока действия Договора:

- если собственники помещений приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за два месяца до его окончания направили Управляющей организации копии протокола общего собрания и бланки голосования;

- если Управляющая организация не позже, чем за два месяца до окончания договора, уведомила Собственника об отказе от пролонгации путем размещения объявления на информационных щитах, а также по интернету в соответствии с доведенными Собственником электронными адресами.

7.4.2. В одностороннем порядке по инициативе общего собрания собственников помещений дома в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей, с обязательным уведомлением Управляющей организации об этом не позже, чем за два месяца.

7.4.3. По соглашению сторон.

7.4.4. В судебном порядке.

7.4.5. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.5. В случае завершения или расторжения Договора Управляющая организация обязана:

- предоставить отчет Собственнику о выполнении его условий и передать имеющуюся техническую документацию на МКД и иные, связанные с обслуживанием этого дома документы, вновь выбранной организации по обслуживанию дома, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае выбора непосредственного способа управления) одному из собственников, указанному в решении Общего собрания, или, если такой Собственник не указан, председателю, а в его отсутствие – любому члену Совета дома с доведением собственникам информации по адресам электронной почты;

- выполнить взаиморасчет с Собственником на дату завершения (расторжения) Договора;

- выполнить взаиморасчет на дату завершения (расторжения) Договора и расторгнуть договор, касающиеся обслуживания этого МКД, с ресурсоснабжающими и другими специализированными организациями;

- уведомить органы местного самоуправления, государственной жилищной инспекции и другие контрольные органы в соответствии с требованиями ЖК РФ.

7.6. В случае завершения или расторжения Договора Собственник обязан полностью исполнить свои обязательства по оплате с учетом расчета по п. 7.5.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с **01.01.2023 г.**, при этом управляющая организация приступает к фактическому исполнению своих обязанностей не ранее внесения соответствующей информации об МКД в реестр лицензий Краснодарского края.

8.2. Договор заключается сроком **на один год.**

8.3. При отсутствии заявлений, уведомлений одной из Сторон о прекращении Договора за 2 месяца до окончания срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Собственник вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации лично, либо через доверенных лиц посредством участия в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества в доме, в проверках технического состояния дома и инженерного оборудования; присутствия при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением им обязанностей по Договору; привлечения для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по Договору сторонних организаций, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификацию и поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

9.2. В случае уклонения Управляющей организации от устранения выявленных недостатков, связанных с выполнением Договора, Собственник вправе инициировать созыв внеочередного общего собрания собственников для принятия соответствующих решений с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

9.3. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен Совету дома, а также электронная копия - инициатору проведения общего собрания собственников, указанному в Протоколе.

9.4. Работы и услуги, выполненные в течение каждого календарного месяца, считаются принятыми Собственником, если до 10-го числа месяца, следующего за отчетным, от Собственника не поступило письменных уведомлений о неисполнении или некачественном исполнении Управляющей организацией своих обязательств по Договору. В случае поступления такого уведомления работы принимаются в согласительном порядке путем составления и подписания обеими Сторонами акта приемки-сдачи выполненных работ после устранения Управляющей организацией указанных в уведомлении замечаний.

9.5. В случае отсутствия подписанного советом МКД в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по Договору считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

9.6. В расходах на текущий ремонт могут быть учтены только материалы или весь объем работ, оформляемый развернутым актом с детализацией затрат. Перечни использованных материалов, акты выполненных работ, составляемые Управляющей организацией, подписываются председателем либо членом Совета МКД. Если в течение десяти рабочих дней со дня получения документа (акта выполненных работ, перечня использованных материалов...) представитель Собственника (председатель Совета дома) не представил свои письменные возражения по качеству и/или объему работ и услуг, документ считается принятым и подтвержденным.

Финансовый результат по сбору и расходованию средств на текущий ремонт является составной частью ежегодного отчета Управляющей организации. В финансовом результате отражены переходящие на следующий год остатки средств МКД или долг. Переходящие суммы могут быть использованы по мере необходимости и учитываются в финансовом результате следующего года.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих юридических адресов, места жительства, номеров телефонов, телефаксов, телексов, электронной почты не позднее 10 дней со дня их изменения.

10.2. Если иное не предусмотрено Договором и/или законодательством, все уведомления Собственнику (потребителю) в соответствии с договором могут быть совершены Управляющей организацией:

10.2.1. Путем вручения под роспись любым сотрудником Управляющей организации.

10.2.2. Путем направления заказного письма с уведомлением о получении по адресу нахождения помещения Собственника (потребителя) в МКД.

10.2.3. По электронной почте или размещением на сайтах, предусмотренных Жилищным кодексом (при этом по электронной почте доводится Собственнику ссылка на сайты, где размещена информация).

10.2.4. Путем размещения информации в общедоступных местах, в том числе на информационных щитах у входов в подъезды. В случае необходимости информация дублируется по адресу электронной почты.

10.3. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения МКД по заявлению одной из Сторон.

10.4. В соответствии с частью 1 статьи 9 Федерального закона от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» для целей исполнения Договора Собственник даёт согласие Управляющей организации на осуществление действий (операций) с его персональными данными (содержащимися в Договоре,

предоставленными Собственником, полученными иным не запрещенным законом способом), включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление в документальной, электронной и иной форме.

10.5. Если Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющей организации признается неудовлетворительной, факт нарушения условий договора фиксируется в акте, предусмотренном п. 5.2 Договора.

10.6. Сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, отражаются в системе ГИС ЖКХ в сети Интернет в объеме, предусмотренном законодательством о ГИС ЖКХ.

10.7. При выполнении расчетов затрат на работы по текущему ремонту, а также на закупленные материалы на цели текущего ремонта МКД, предусматривается учет транспортных расходов в размере 5% от стоимости материалов (если не учтены в цене), накладных – в размере 10% от всех прямых затрат, а также рентабельность в размере 10% от суммы всех прямых и накладных расходов. Акты по текущему ремонту предоставляются не позднее 15 числа каждого месяца, следующего за отчетным.

10.8. Стороны обязуются действовать на принципах разумности, добросовестности и содействовать друг другу в исполнении обязательств.

10.9. Управляющая организация несет материальную ответственность за коммунальные ресурсы, израсходованные по причине ненадлежащего исполнения своих обязанностей.

10.10. Появление новых нормативно-правовых актов законодательства РФ может повлечь недействительность отдельных положений Договора, что не влечет недействительность Договора в целом.

10.11. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

10.12. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.13. Договор составлен в двух экземплярах. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из Сторон находится один экземпляр Договора.

10.14. Договор составлен на 26 страницах вместе с приложениями, которые являются его неотъемлемыми частями.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация»

«Собственник»

ООО «УК «Специалист»

Рамазанов Р.Г.

Фактический и юридический адрес:

354002, г. Сочи, ул. Яна Фабрициуса, д. 2/9а, офис 1

ОГРН 1112367000767

ИНН 2319049621 КПП 231901001

Р/с 40702810906300004673

ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) Г.

МОСКВА

БИК 044525411

К/с 30101810145250000411

Телефон (862) 200-12-08

Факс (862) 296-70-88

E-mail: ukspecizol@bk.ru

Генеральный директор

Ю.Г. Шереметьев



(Подпись)

Рамазанов Р.Г./

(ФИО)

СОСТАВ И КАЛЬКУЛЯЦИЯ СТОИМОСТИ РАБОТ И УСЛУГ ООО «УК «СПЕЦИАЛИСТ» ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД ПО АДРЕСУ: г. Сочи, Курортный проспект, д. 90/17

№ п/п	Наименование и состав работы	Периодичность	Стоимость, руб./кв.м.
1	2	3	4
I	Текущий ремонт общего имущества (материалы и работы, не являющиеся постоянными или периодическими, выполняемые по мере необходимости)	По необходимости	4,01
II	Содержание общего имущества, в т.ч.		42,85
1	Услуги по санитарному содержанию помещений общего пользования, в т.ч.		7,69
1.1.	Мытье лестничных площадок и маршей до 2-го этажа	7 раз в неделю	
1.2.	Мытье лестничных маршей и коридоров всех этажей	1 раз в неделю	
1.3.	Уборка кабин лифтов	2 раза в день	
1.4.	Уборка проездов автопаркинга	1 раз в неделю	
1.5.	Генеральная уборка помещений общего пользования	2 раза в год	
2	Уборка земельного участка, уход за зелеными насаждениями	3 раза в неделю	1,73
3	Локализация аварий на системах водоснабжения, канализации, энергоснабжения (аварийно- диспетчерское обслуживание - АДО)	Круглосуточно	1,93
4	Проведение технических осмотров, обслуживание и мелкий ремонт инженерных систем МКД, в т.ч.		5,18
4.1.	Осмотр и мелкий ремонт систем водопровода, прочистка канализации, ТО водомерного узла и насосов	По регламенту	
4.2.	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования, мелкий ремонт	По регламенту	
4.3.	Осмотр и мелкий ремонт конструктивных элементов МКД и малых архитектурных форм	По регламенту	
4.4.	Лабораторные испытания общедомовых электросетей, обслуживание ТП	1 раз в 3 года	
4.5.	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	2 раза в год	
4.6.	Обслуживание (без поверки) и съем показаний с приборов учета коммунальных ресурсов	1 раз в месяц	
4.7.	Подготовка МКД к сезонной эксплуатации с составлением актов осмотра	2 раза в год	
5	Обслуживание лифтового оборудования (в т.ч. освидетельствование, страхование, ТО и АДО)	Постоянно	2,35
6	Мероприятия по противопожарной безопасности, обслуживание ВДГО	По регламенту	1,98
7	Услуги вахтеров	Круглосуточно	21,99
III	Услуги управления		4,31
	ИТОГО		51,17

Управляющая организация



«Управляющая компания
«Специалист»/Ю.Г. Шереметьев/
(подпись)

Собственник

(подпись) /Рамазанов Р.Г./
(ФИО)

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Техническое обслуживание (содержание) жилфонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке, регулированию инженерных систем и т.д. Контроль за техническим состоянием осуществляется путем проведения плановых и внеплановых осмотров.

А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений, относящихся к общему имуществу жилых домов

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, относящихся к общему имуществу (смена прокладок в водопроводных кранах и запорной арматуре, уплотнение сгонов, устранение засоров, набивка сальников, проверка крепления трубопроводов, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре и др.).

2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).

3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, относящихся к общему имуществу (протирка светильников, смена перегоревших электролампочек (люминесцентных и др. ламп) в помещениях общего пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).

4. Прочистка канализационного лежачка.

5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

6. Проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах.

7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

8. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период

1. Укрепление и осмотр водосточных труб, колен и воронок.

2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

3. Осмотр и наладка доводчиков на входных дверях.

4. Консервация системы центрального отопления.

5. Ремонт просевших отмосток.

В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

1. Осмотр и утепление оконных и балконных проемов в местах общего пользования.

2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей в местах общего пользования.

3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

4. Утепление и мелкий ремонт парапетных ограждений.

5. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.

6. Незначительный ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

7. Консервация поливочных систем.

8. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

9. Осмотр и наладка доводчиков на входных дверях.

10. Незначительный ремонт и укрепление входных дверей.

Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров общего имущества.

1. Промазка мастикой или герметикой гребней и свищей в местах протечек кровли.

2. Смена прокладок в водопроводных кранах, относящихся к общему имуществу.

3. Уплотнение сгонов.

4. Прочистка канализации в трубопроводах, относящихся к общему имуществу.

5. Регулировка и ремонт трехходового крана.

6. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.

7. Укрепление трубопроводов.

8. Проверка канализационных вытяжек.

9. Мелкий ремонт изоляции.

10. Проветривание колодцев.

11. Протирка светильников, смена перегоревших электролампочек (люминесцентных и др. ламп) в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.

12. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

13. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей в местах общего пользования.

Д. Прочие работы

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.

2. То же вентиляции.

3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.

4. Очистка и промывка водопроводных кранов.

5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
7. Уход за зелеными насаждениями, стрижка газонов и кустарников, поливка тротуаров и замощенной территории.
8. Удаление с кровли и балконов общего пользования снега и наледей.
9. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
10. Уборка и очистка придомовой территории.
11. Уборка подсобных и вспомогательных помещений.
12. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление смета, пыли и т.д. в лестничных клетках.

В жилых и подсобных помещениях квартир, а также в нежилых помещениях работы выполняются собственниками, нанимателями, арендаторами.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

1. Фундаменты:
Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2. Стены и фасады:
Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт и окраска участков фасада без привлечения спецсредств и механизмов.
3. Перекрытия:
Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
4. Крыши:
Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Оконные и дверные заполнения в местах общего пользования:
Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
6. Лестницы, балконы, крыльца, козырьки над входами в подъезды, подвалы. Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
7. Полы:
Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования.
8. Внутренняя отделка:
Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
9. Отопление:
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов (насосное оборудование, теплообменники, запорная арматура, краны и пр.) и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая общедомовые КИП.
10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.
11. Электроснабжение и электротехнические устройства
Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.
12. Вентиляция:
Замена, прочистка и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.
13. Специальные общедомовые технические устройства
Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд (лифтовое оборудование и пр.).
14. Внешнее благоустройство
Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования детских, спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Работы по текущему ремонту производятся за счет фактически собранных средств собственников по статье «текущий ремонт» после согласования объема и стоимости работ с уполномоченным представителем собственников за исключением случаев проведения обязательных ремонтных работ, не требующих согласования в соответствии с НПА РФ.

ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ПРОИЗВОДИМЫХ ПРИ КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Капитальный ремонт выполняется для восстановления исправности и полного или близкого к полному восстановлению ресурса здания, инженерной системы или элемента благоустройства прилегающей территории.

1. Обследование жилых зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).

2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).

3. Модернизация жилых зданий при их капитальном ремонте; замена систем центрального отопления с устройством индивидуальных котельных, теплопроводов и тепловых пунктов; крышных и иных автономных источников теплоснабжения; замена систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим

магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м, устройством газоходов, водоподкачек, бойлерных; полная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения (в т.ч. с обязательным применением модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д. и запретом на установку стальных труб); устройство и замена лифтов; перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение; ремонт телевизионных антенн коллективного пользования, подключение к телефонной и радиотрансляционной сети; установка домофонов, электрических замков, устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления; автоматизация и диспетчеризация лифтов, отопительных котельных, тепловых сетей, инженерного оборудования; благоустройство дворовых территорий (заощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, дровяных сараев, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок). Ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий до 50%.

4. Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).

5. Замена внутриквартальных инженерных сетей.

6. Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание, а также установка поквартирных счетчиков горячей и холодной воды (при замене сетей).

7. Переустройство невентилируемых совмещенных крыш.

8. Технический надзор и авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.


9. Ремонт встроенных помещений в зданиях.

Работы по капитальному ремонту производятся в счет фактически собранных средств собственников, из целевого накопительного фонда на капитальный ремонт, после согласования объема и стоимости работ с общим собранием собственников за исключением случаев проведения ремонтных работ, связанных с ликвидацией последствий аварийных ситуаций и погодных явлений.

Управляющая организация


/ Ю.Г. Шереметьев/
(подпись)
 «Специалист»

Собственник


Рамазанов Р.Г./
(подпись) (ФИО)

**Акт
разграничения ответственности за внутридомовое
инженерное оборудование**

г. Сочи

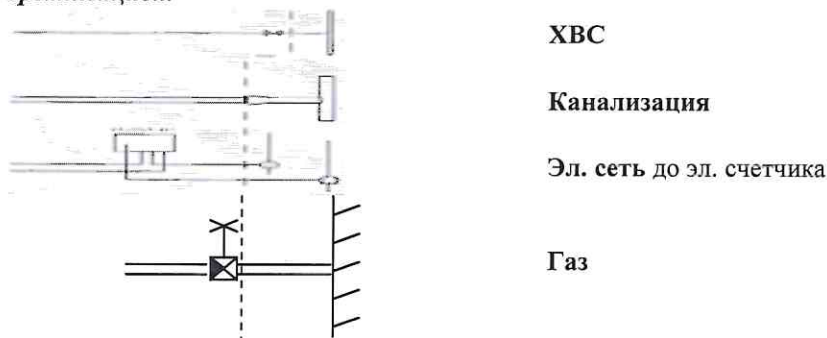
«15» декабря 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Специалист» (далее – «Управляющая организация») в лице генерального директора Шереметьева Юрия Георгиевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений дома № 8 по ул. Туапсинская в г. Сочи на основании решения общего собрания, именуемые в дальнейшем «Собственник», далее по тексту «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым и индивидуальным оборудованием является:

- на системе водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль от стояка);
- на системе канализации со стороны Управляющей организации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование - Собственник;
- на системе электроснабжения со стороны Управляющей организации – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Индивидуальный электросчетчик, электроплита не принадлежат к общему имуществу. Стояковую разводку и точки крепления обслуживает Управляющая организация. Отходящие от точек крепления провода и все электрооборудование после этих точек обслуживает Собственник;
- на системе газоснабжения – первый шаровый кран на отводе от стояка газоснабжения;
- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещений, находящихся в личной собственности, входные двери в эти помещения, оконные заполнения, в том числе отливы и гидроизоляция.

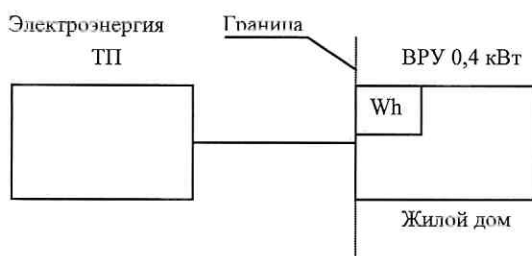
Пунктирной линией обозначены границы ответственности между Собственником и Управляющей организацией.

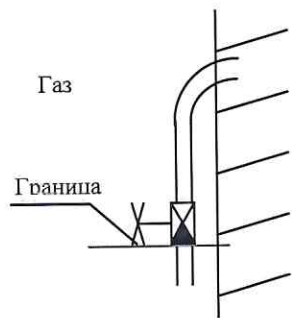
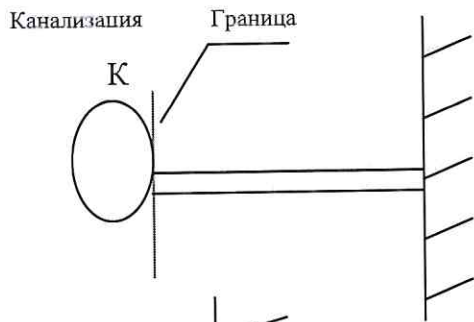
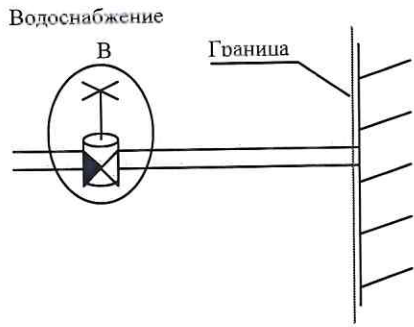


Границей принадлежности общедомового оборудования Собственника и эксплуатационной ответственности Управляющей организации с одной стороны и эксплуатационной ответственности ресурсоснабжающих организаций является:

- Электроэнергия – наконечники питающих кабелей в ВРУ многоквартирного дома;
- Водоснабжение – первое запорное устройство перед общедомовым прибором учета;
- Канализация – вход трубы в первый канализационный колодец от фасада;
- Газ – место соединения первого запорного устройства дома с внешней газораспределительной сетью.

Чертой обозначены границы ответственности между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями.






Управляющая организация


 /Ю.Г. Шереметьев/
 (подпись) Специалист»

Собственник


 (подпись) Рамазанов Р.Г./
 (ФИО)

Состав общего имущества


1. Помещения общего пользования: коридоры, лестницы, лестничные площадки, террасы, балконы, доступные всем собственникам.
2. Крыша, чердак, водосточные трубы, отливы, желоба.
3. Несущие ограждающие конструкции:
 - фундамент;
 - стены;
 - плиты перекрытий;
 - балконные плиты.
4. Ненесущие ограждающие конструкции, обслуживающие более одного жилого помещения:
 - стены;
 - окна и двери в помещениях общего пользования.
5. Земельный участок.
6. Внутридомовые инженерные системы:
 - вентиляции;
 - электроснабжения;
 - холодного водоснабжения;
 - водоотведения;
 - газоснабжения.

Управляющая организация



Ю.Г. Шереметьев/
(подпись) ИЗЛИСТ»

Собственник



Рамазанов Р.Г./
(подпись) (ФИО)

**Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении
внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов
и их оборудования**

№ п/п	Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1.	Кровля	
	Протечки в отдельных местах кровли.	1 сутки
	Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений).	5 суток
2.	Стены	
	Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением.	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
3.	Оконные и дверные заполнения	
	Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен: - в зимнее время - в летнее время	1 сутки 3 суток
	Дверные заполнения (входные двери в подъездах).	1 сутки
4.	Внутренняя и наружная отделка	
	Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению.	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
	Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами.	Немедленное принятие мер безопасности
5.	Полы	
	Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах.	3 суток
6.	Санитарно-техническое обслуживание	
	Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования).	Немедленно
	Неисправности мусоропроводов.	1 сутки
7.	Электрооборудование	
	Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования.	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч.
	Неисправности во вводно – распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников.	3 часа
	Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий.	3 часа
	Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.).	Немедленно
	Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников).	7 суток
8.	Лифт	
	Неисправности лифта.	Не более 1 суток

Примечание:

- Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

2. Заявки на неисправность инженерного оборудования или конструкций рассматриваются в день их поступления, не позднее чем на следующий день должно быть организовано их устранение. В тех случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время или запчасти, которых в данный момент нет в наличии, а также работы, которые осуществляются в рамках целевого фонда на текущий (капитальный) ремонт, о принятых решениях сообщается заявителю. Аналогичные меры принимаются и по заявкам, полученным по телефону или через систему диспетчерской связи.


3. Аварийные заявки устраняются в указанные выше сроки.

4. Заявки, связанные с обеспечением безопасности проживания, устраняются в срочном порядке.

Управляющая организация


Ю.Г. Шереметьев/
подпись «Специалист»

Собственник


(подпись) /Рамазанов Р.Г./
(ФИО)

**Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги
при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами,
превышающими установленную продолжительность***

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно, а при аварии тупиковой магистрали – 24 часа	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды – размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
10.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам – плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 Мпа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 Мпа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок – не менее 0,1 Мпа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.1. Обеспечение температуры ГВС в точке разбора: а) не менее 60°C для любых систем централизованного теплоснабжения; б) не более 75°C для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5°C; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3°C	а) за каждые 3 ⁰ С снижения температуры свыше допустимых отклонений – размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°C – оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.2. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам – плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2.3. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 Мпа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 Мпа (4,5 кгс/кв.см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%;

* Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением РФ

		б) при давлении отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения – размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4. Отопление		
4.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12°C, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10°C, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8°C	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления, размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Обеспечение температуры воздуха: ² а) в жилых помещениях не ниже +18°C (в угловых комнатах +20°C), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°C и ниже +20 (+22)°C б) в других помещениях – в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) – не более 3°C Допустимое превышение нормативной температуры – не более 4°C	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы, исходя из нормативов потребления
4.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами – не более 0,6 Мпа (6 кгс/кв. см) б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 Мпа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 Мпа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления более установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

5. Электроснабжение		
5.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа – при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания ⁴ ; 24 часа – при наличии 1 источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период
5.2. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92)	отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с учетом примечания 1


Примечание:

В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета, снижается на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) не предоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени непредоставления коммунальной услуги.

Управляющая организация


/ Ю.Г. Шереметьев/
(подпись)


Собственник


/ Рамазанов Р.Г./
(подпись) (ФИО)

Правила пользования жилыми помещениями


**В соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. №25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»,
Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда
(утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. №170)**

1. Жилым помещением признается изолированное жилое помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан.
2. Жилое помещение предназначено для проживания граждан.
3. Размещение в жилом помещении промышленного производства не допускается.
4. Жилое помещение может быть использовано проживающими в нем на законных основаниях гражданами (наряду с проживанием) для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.
5. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства (поддерживать чистоту и порядок на балконах, лоджиях, в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места, оборудованные контейнеры)
6. Собственник жилого помещения обязан обеспечивать безопасность и исправность используемых в его помещении электроприборов, оборудования, связанного с потреблением электроэнергии. Оборудование и электроприборы должны отвечать установленным техническим требованиям.
7. Собственник жилого помещения обязан своевременно сообщать об утечках и шумах в водопроводной арматуре.
8. Собственник жилого помещения обязан экономно расходовать горячую и холодную воду, не допускать её бесконтрольного использования. Для экономии тепловой энергии перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери
9. Увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации по обслуживанию жилищного фонда не допускается.
10. Собственник жилого помещения обязан исполнять правила пользования внутренним водопроводом и канализацией:
 - а) содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;
 - б) не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
 - в) не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
 - г) не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;
 - д) не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
 - е) не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
 - ж) немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;
 - з) оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;
 - и) оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
 - к) для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;
 - л) при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом

Управляющая организация


/Ю.Г. Шереметьев/
(подпись)

Собственник


/Рамазанов Р.Г./
(подпись) (ФИО)

Совет многоквартирного дома

1. В случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме. Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

2. В случаях, указанных в части 1 настоящей статьи, при условии, если в течение календарного года решение об избрании совета многоквартирного дома собственниками помещений в нем не принято или соответствующее решение не реализовано, орган местного самоуправления в трехмесячный срок созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме совета многоквартирного дома, в том числе председателя совета данного дома, или о создании в данном доме товарищества собственников жилья.

3. Совет многоквартирного дома не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

4. Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

5. Совет многоквартирного дома:

1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

2) выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит настоящему Кодексу;

3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

4) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;

5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

6. Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома.

7. Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

8. Председатель совета многоквартирного дома:

1) до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в частях 1 и 2 статьи 164 Жилищного Кодекса;

2) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, указанным в пункте 1 настоящей части;

3) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 Жилищного Кодекса. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора, а при непосредственном управлении

многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц;

4) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного Кодекса;

5) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

9. Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

10. В состав Совета многоквартирного дома, избираются представители собственников жилых и нежилых помещений МКД.

11. Кроме Председателя Совета дома (или иного члена Совета дома при отсутствии на месте Председателя), акты работ, выполненных в нежилой зоне, подписываются со стороны собственников членом Совета дома, являющимся собственником помещения в нежилой зоне. Акты выполненных работ подлежат подписанию Председателем Совета дома (или иным членом Совета дома при отсутствии на месте Председателя) и любым собственником помещения нежилой зоны МКД при отсутствии члена Совета дома, являющегося собственником помещения в нежилой зоне, или при невозможности подписать акт таким членом Совета дома.


12. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в данном доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом.

13. Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению совета многоквартирного дома.

Управляющая организация


/ Ю.Г. Шереметьев/
(подпись)


Собственник


/ Рамазанов Р.Г./
(подпись) (ФИО)

Услуги ООО «УК «Специалист», связанные с управлением многоквартирными домами


1. Организация работ по эксплуатации жилищного фонда, нежилых помещений и строений, уборке придомовой и прилегающей территории, в соответствии с обязанностями и правами, указанными в пунктах 3.1 и 3.2 Договора.
2. Заключение и ведение договоров с поставляющими организациями и другими подрядными организациями, обеспечение учета поставляемых услуг и расчеты с поставщиками по заключенным договорам.
3. Обеспечение постоянного контроля по организации и выполнению перепланировочных, ремонтных и иных строительных работ в помещениях объекта управления, а также по устранению выявленных нарушений в рамках действующего законодательства.
4. Организация и проведение приема жителей многоквартирного дома (правообладателей, собственников, нанимателей и других лиц).
5. Ведение и хранение документации по многоквартирному дому.
6. Расчет платежей по оплате за жилищно-коммунальные услуги.
7. Прием платежей.
8. Ведение в установленном порядке учета выполняемых работ по эксплуатации и содержанию комплекса, придомовой территории.
9. Участие во всех проводимых в многоквартирном доме проверках и инспекциях
10. Оказание услуг по заявкам жителей (за счет средств последних) по обслуживанию и ремонту индивидуальных внутриквартирных инженерных сетей.
11. Ведение технической документации на здание и инженерное оборудование.
12. Ведение бухгалтерской документации и выдача справок жителям в пределах своей компетенции, делопроизводство.
13. Информационное обслуживание жителей в рамках деятельности управляющей организации.
14. Ведение паспортной документации по проживающим в обслуживаемых объектах, в пределах своей компетенции. Примечание: предоставление выписок из лицевого счета и иных справок и услуг – по прейскуранту.
15. Взаимодействие с органами власти и другими организациями в интересах собственников.
16. Юридическое сопровождение:
 - 16.1. Взыскание долгов с физических лиц в судебном порядке;
 - 16.2. Досудебное урегулирование споров (претензионная работа);
 - 16.3. Работа с обращениями физических и юридических лиц.

Управляющая организация


/ Ю.Г. Шереметьев/
(подпись)

Управляющая компания
«Специалист»

Собственник


/ Рамазанов Р.Г./
(подпись) (ФИО)