

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 1

Адрес многоквартирного жилого дома ул. Шаушенка 5

город Таганрог

«1» 11 2020г.

Собственник помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: ул. ул. Шаушенка 5 кв. 1, 2, 3, 125, 126, 127, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137 код. 129
Дятликова Жанна Сергеевна

(именуемые в дальнейшем – Собственники Помещений или Собственники), и Общество с ограниченной ответственностью «Маяк», в лице Генерального директора Растеряев Г.С., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – Многоквартирный дом), на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 25.10.2020 № 1), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

Термины и определения

- **Многоквартирный дом** – завершенное строительством здание, введенное в эксплуатацию на основании Разрешения о вводе объекта в эксплуатацию № _____ выданного _____ г. Таганрог, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: _____ по адресу: город Таганрог ул. Шаушенка 5, состоящее из квартир, жилых помещений, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании; нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме, а также нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома.
- **Помещение** – помещение (в том числе квартира, жилое помещение, нежилое помещение, либо иной объект недвижимости), входящее в состав Многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке. На момент заключения настоящего Договора под Помещением Собственника понимается, общей площадью (42,09) 34,70, расположенное в Многоквартирном доме на 1 этаже. В случае расхождения (противоречия) сведений о площади Помещения содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета Управляющей организации или иных организаций, технической документации на Многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.
- **Управляющая организация** – юридическое лицо, созданное для управления и (или) эксплуатации, технического и санитарного содержания многоквартирных домов, обеспечивающее благоприятные и безопасные условия проживания граждан и надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме. Управляющая организация является посредником между множеством собственников Многоквартирного дома и лицами, оказывающими услуги по содержанию и обслуживанию Многоквартирного дома, а также услуги по поставке коммунальных ресурсов.
- **Потребитель** – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в Многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.
- **Собственник** – лицо, о котором внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним с момента внесения указанной записи или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо лицо, приобретшее право собственности на помещение в порядке наследования, на основании вступившего в силу судебного решения и на иных законных основаниях.
- **Представитель Собственников помещений в Многоквартирном доме** – лицо, наделенное на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома согласно статье 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.
- **Общее имущество Многоквартирного дома** – помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся

частями квартир, помещений и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие и несущие и не несущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома. Описание Общего имущества Многоквартирного дома приводится в Приложении № 4 к Договору.

- **Доля Собственника** – доля Собственника в праве общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов Собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорциональна общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.

- **Коммунальные услуги** – услуги, оказываемые Управляющей организации по поддержанию и восстановлению надлежащего технического и санитарно-гигиенического состояния здания, сооружения, оборудования, коммуникаций и объектов жилищно-коммунального назначения и подаче Собственникам электрической энергии, питьевой воды, водоотведения, тепловой энергии и горячей воды, в том числе и в рамках содержания мест общего пользования.

- **Содержание Многоквартирного дома** - это комплекс работ по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности или исправности, наладке и регулировке инженерного оборудования, подготовке к сезонной эксплуатации жилого дома в целом, его элементов и систем, а также по обеспечению санитарно-гигиенических требований к помещениям. К составу услуг по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме относятся работы технического содержания и санитарного содержания общего имущества в многоквартирном доме.

- **Техническое содержание общего имущества в Многоквартирном доме** (здания, сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) – Мероприятия или комплекс мероприятий по поддержанию работоспособности или исправности многоквартирного дома (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) при использовании по назначению.

- **Текущий ремонт здания** 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. (П гор. строя. №170)

- **Планово-предупредительный ремонт** – это текущий ремонт, при котором выполняется комплекс организационно-технических мероприятий предупредительного характера, проводимых в плановом порядке с целью восстановления исправности (работоспособности) конструкций и систем инженерного оборудования, а также для поддержания эксплуатационных показателей многоквартирного дома.

- **Аварийно-техническое обслуживание** осуществляет повседневный (текущий) контроль за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирных домов, регистрацию и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем, а также принимает оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения. (416 п.10)

- **Услуги по санитарному содержанию жилищного фонда и придомовых территорий** – услуги исполнителя по поддержанию надлежащего санитарно-гигиенического состояния, уборке жилищного фонда и придомовых территорий.

- **Инженерное оборудование** – расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и внутридомовое инженерное оборудование, предназначенные для предоставления Коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях Многоквартирного дома.

- **Непредвиденные расходы (услуги)** — работы, не включенные в Перечень и периодичность

выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, утвержденный на общем собрании собственников Многоквартирного дома. Необходимость выполнения непредвиденных работ (услуг) определяется Управляющей организацией и исходит из требований, установленных Минимальным перечнем работ, услуг (по результатам очередного осмотра общего имущества), из предписаний контролирующих и надзорных органов относительно необходимости выполнения работ и (или) оказания услуг сверх минимального перечня работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества, случаев изменения жилищного законодательства, последствий вандальных действий, а также в связи с решением органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, содержащим обязательные для исполнения собственниками помещений в Многоквартирном доме указания о выполнении неотложных работ, и, соответственно, для Управляющей организации в рамках её обязательств, определенных предметом настоящего Договора. Непредвиденные работы, требующие незамедлительного их выполнения в целях обеспечения безопасности жизни, здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, признаются для целей исполнения настоящего Договора непредвиденными неотложными работами.

- **Акт выполненных работ (оказанных услуг)** - документ, который подписывают уполномоченные представители Управляющей организации и Собственника по результатам оказания услуг или выполнения работ, в котором отражаются сведения о содержании выполненных работ (оказанных услуг), их объеме.

- **Акт о выявленных нарушениях качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ** - документ, подтверждающий факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов №354 (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011), для составления акта не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

1. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников Помещений в Многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, предоставлению Коммунальных услуг Собственникам Помещений в таком доме и пользующимся Помещениями в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению Общего собрания Собственников Многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

2. Взаимоотношения Сторон

2.1. Право собственности на Помещение

2.1.1. Право собственности на Помещение возникает у Собственника с момента государственной регистрации права на основании договора, в силу закона, на основании судебного решения, вступившего в законную силу.

2.1.2. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Помещение у Собственника в силу закона возникает право общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома соответственно Доле Собственника.

2.1.3. С момента передачи Помещения Собственнику по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче) Собственник вправе производить в Помещении ремонтные и отделочные работы, подключиться к инженерным сетям Общего имущества, пользоваться инфраструктурой Многоквартирного дома, соблюдая при этом условия настоящего Договора, правила проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на придомовой территории Многоквартирного дома.

2.1.4. С даты, когда Помещение считается переданным Собственнику, даты государственной регистрации права на Помещение или даты заключения настоящего Договора (в дату, которая наступит ранее), у Собственника возникает обязанность соблюдения условий настоящего Договора, в том числе внесения Платы за услуги.

2.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего договора в течение 30 дней с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении Многоквартирным домом, если иной срок не предусмотрен решением Общего Собрания Собственников.

2.3. Неиспользование Собственником и иными лицами Помещения либо инфраструктуры либо какой-либо части Общего имущества Многоквартирного дома, в том числе, не проживание/не нахождение в помещении Собственника, не является основанием для освобождения Собственника от оплаты Платы за Услуги по Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством.

2.4. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством Акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

2.5. Управляющая организация не вправе от лица Представителя Собственников и самих Собственников получать банковские кредиты, субсидии и другие заемные денежные средства.

2.6. Условия настоящего Договора управления многоквартирным домом являются одинаковыми для всех Собственников Помещений в многоквартирном доме.

2.7. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования», Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», а также иными нормативно-правовыми актами, содержащими обязательные для сторон правила в сфере управления многоквартирным домом.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:

- за счет средств Собственников помещений Многоквартирного дома обеспечивать содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей;
- предоставлять Коммунальные услуги надлежащего качества Собственнику и проживающим вместе с ним лицам. Предоставление Коммунальных услуг осуществляется с даты заключения Управляющей организацией договора с соответствующей ресурсоснабжающей организацией и до момента расторжения договора ресурсоснабжения по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;
- оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с Перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.3. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в Многоквартирном доме.

3.1.4. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации №731 от 29.03.2010.

3.1.5. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации: размещения объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.6. В случае предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за Коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.7. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего Помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 10-го (десятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.8. По заявке принимать участие в установке (замене), вводе в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета Коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.9. При поступлении информации в соответствии с пунктом 4.1.11 настоящего Договора в течение 1 (одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника.

3.1.10. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на сайте управляющей организации, расположенному по адресу mauak-uk.ru в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.

3.1.11. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в том числе, путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом.

3.2.4. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности управляющей организации.

3.2.5. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

3.2.6. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе:

а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.7. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего, Аварийного и Капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего

Договора.

3.2.8. Предъявлять к Собственнику иски о погашении задолженности перед Управляющей организацией по внесению Платы за услуги по настоящему Договору и иные требования.

3.2.9. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, указанные в Приложении № 4 к Договору (далее – «Дополнительные услуги»), в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.

3.2.10. По заявке осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику Помещения, на протяжении всего срока производства работ с взиманием с Собственника стоимости таких работ (услуг), установленной Приложением №4 к Договору.

3.2.11. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику неустойку в размере 0,1% от неоплаченной суммы-ущерба за каждый день просрочки.

3.2.12. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.11. настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.2.13. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т. д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, а также способами, указанными в пункте 9. настоящего Договора.

3.2.14. Осуществлять в сроки установленные законодательством проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.2.15. Осуществлять совместно с Представителем Собственников контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и установления количества граждан, проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявившими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.

3.2.16. Самостоятельно (в случае превышения суммы денежных средств 100 000 рублей - совместно с Представителем Собственников в Многоквартирного дома) перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.17. После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты¹ потребленных в Помещении коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:

а) Управляющая организация исполнитель направляет потребителю-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня доставки потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доставляется потребителю путем вручения потребителю-должнику под расписку, или направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении), или путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления), или иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем, в том числе путем передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства либо на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи;

б) при непогашении потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении

¹ Под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги.

(уведомлении) срока исполнитель при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги;

в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом "б" настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги исполнитель приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления, а в многоквартирных домах также за исключением холодного водоснабжения.

3.2.18. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Права и обязанности Собственника

4.1. Собственник обязан:

4.1.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.

4.1.2. С даты, когда Помещение считается принятым Собственником, вносить Плату за Услуги, а также возмещать расходы Управляющей организации, необходимые для производства Аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома с учетом установленной Доли Собственника.

4.1.3. Своевременно вносить Плату за Услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.4. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

а) не производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;

б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;

в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

г) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;

д) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

е) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;

ж) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;

з) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;

и) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;

к) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;

л) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.

4.1.5. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае необходимости хранения строительного мусора в местах общего пользования в рамках Дополнительных услуг Управляющая организация вывозит строительный мусор с территории Многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в стоимость таких услуг, указанной в Приложении №4 к настоящему Договору. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

4.1.6. Не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

4.1.7. Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Многоквартирного дома. Бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.

4.1.8. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

а) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;

б) о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением копии

свидетельства о регистрации нового собственника);

в) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;

г) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;

д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

4.1.9. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.

4.1.10. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно предоставлять в Управляющую организацию его показания в период с 18-го по 23-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 23-го числа текущего месяца, кроме случаев, когда в соответствии с настоящими Правилами, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и/или решениями общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, действия по снятию показаний таких приборов учета обязан совершать исполнитель (уполномоченное им лицо) или иная организация. В случае неподачи показаний приборов учета в вышеуказанный период времени расчет за коммунальные услуги производится исходя из нормативов потребления коммунальных услуг. После подачи Собственником показаний индивидуальных приборов учета, в случае выявления переплаты, производится перерасчет, а в случае если фактический объем потребленных коммунальных ресурсов превысит норматив, осуществляется доначисление разницы.

4.1.11. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по Договору;
- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом;
- получать от управляющей организации информацию о ходе исполнения Договора в порядке и в сроки согласно Договору и обязательным для сторон правилам.

4.2.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и Общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

4.2.4. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в помещение Собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, связанных с управлением многоквартирным домом (наряд, приказ, задание исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

4.2.5. Требовать от Управляющей организации совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов платы за коммунальные услуги, исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем его ввода в эксплуатацию.

4.2.6. Требовать от Управляющей организации составления акта об установлении наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального (квартирного) приборов учета в соответствии с критериями и по форме, утвержденной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

4.2.7. Требовать от Управляющей организации проверки состояния индивидуальных (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня получения Управляющей организацией от собственника заявления о необходимости проведения такой проверки в отношении его прибора учета.

4.2.8. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.

4.2.9. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

4.2.10. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.11. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом. Структура работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом Управляющей организацией перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление Многоквартирным домом не подтверждается.

4.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

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

Порядок внесения платы по договору

5.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в пункте 5.2. настоящего Договора, стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в пункте 5.3. настоящего Договора (далее – Плата за услуги).

5.2. Плата за содержание и ремонт Помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме жилого помещения в Многоквартирном доме определяется в соответствии с Приложением № 6 к Договору на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме (протокол от «25» 10 2020 г. № 1) составляет 16,88 руб. за 1 кв.м площади Помещения, принадлежащей Собственнику на праве собственности.

5.3. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и Помещения определяется с Приложением №1 к Договору и действует 1 (один) год с даты, установленной в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Договора. За 2 (два) месяца до истечения указанного в настоящем пункте срока Управляющая организация готовит предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и выступает инициатором созыва Общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания.

В случае не проведения Общего собрания Собственников или не принятия решения по установлению платы за содержание и ремонт Помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (тарифа) на следующий период, плата остается на уровне предыдущего периода, утвержденного решением Общего собрания Собственников.

5.4. Управляющая организация и Собственники Помещений обязаны ежегодно пересматривать Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в порядке, установленном настоящим пунктом Договора.

Управляющая организация не имеет права в одностороннем порядке производить изменение платы за содержание и текущий ремонт общего имущества без соблюдения установленного законом порядка.

5.5. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы) и перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном нормами действующего законодательства.

5.6. Управляющая организация оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 1 к настоящему Договору. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, определяется на основании, установленного пунктом 5.2 настоящего Договора порядка и указывается в Перечне услуг и работ (Приложение №6 к настоящему Договору), который доводится до сведения Собственников Помещений путем размещения на информационных досках в каждом подъезде многоквартирного дома.

5.7. Плата за содержание и ремонт Помещения для каждого Собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы из расчета 1 кв.м площади Помещения, принадлежащей ему на праве собственности.

5.8. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

5.9. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного Управляющей организацией.

5.10. В случае, если форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством, форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией.

5.11. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

5.12. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения уполномоченным органом либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных ресурсов.

5.13. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

5.14. 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 стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

5.15. Задолженность по иным работам и услугам, не поименованным в пункте 5.14. настоящего Договора и указанным в платежном документе погашается после полного погашения задолженности по работам и услугам, указанным в пункте 5.14 Договора.

5.16. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинается исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).

5.17. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (касса) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

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

5.19. Стороны пришли к соглашению о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми Помещениями пропорционально размеру площади каждого Помещения.

5.20. Перерасчет размера платы коммунальных услуг за период временного отсутствия Собственника и/или членов его семьи в занимаемом жилом помещении производится в соответствии с Разделом 8 Правил «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям в многоквартирных домах и жилых домов» №354, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011.

6. Порядок приемки работ (услуг) по Договору

6.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю Собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

6.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

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

6.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом указывается в Акте выполненных работ (оказанных услуг) и утверждается уполномоченными Представителями Управляющей организации и Собственников.

6.4. Предоставление Акта выполненных работ (оказанных услуг) Представителю Собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в пункте 6.1 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю Собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю Собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

6.5. Представитель Собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления Акта выполненных работ (оказанных услуг), указанного в пункте 6.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений к Акту выполненных работ (оказанных услуг) производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

6.6. В случае, если в срок, указанный в пункте 6.5 настоящего договора Представителем Собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со статьей 753 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6.7. Акт выполненных работ (оказанных услуг), составленный по установленной законодательством форме подписывается Представителем Собственников в Многоквартирном доме. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном Представителем Собственников. При отсутствии претензий у Представителя Собственников к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом.

6.8. При отсутствии у Представителя Собственников претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п. 15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

6.9. В случае выявления дефекта или ненадлежащего качества выполняемых работ (оказанных услуг) Управляющая организация с участием Представителя Собственников составляет Акт о выявленных нарушениях качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

6.10. С момента составления и подписания Акта о выявленных нарушениях качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ, Собственники имеют право в течение 6 месяцев в письменной форме потребовать по своему усмотрению от Управляющей организации:

- перерасчета за выполненные ненадлежащим образом работы;
- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы оказанной услуги в разумный срок;
- возмещения своих расходов по устранению недостатков выполненной работы или оказанной услуги своими силами или третьими лицами.

6.11. Собственник обязан:

- не реже 1 раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;
- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника;
- не реже 1 раза в 6 месяцев в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг;
- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

6.12. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

6.13. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему

уведомления.

6.14. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

6.15. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется Акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудником Управляющей организации, представителем Собственников Помещений в Многоквартирном доме и двумя Собственниками других Помещений в Многоквартирном доме, а в случае отсутствия представителя собственников двумя собственниками других помещений.

6.16. С момента составления Акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

7. Ответственность Сторон Договора

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

7.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

7.2.1. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.

7.2.2. Загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

7.2.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

7.2.4. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

7.3. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную нормами действующего законодательства и настоящим Договором, Собственник вправе потребовать от Управляющей организации выплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с действующим законодательством и Договором.

7.4. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

7.5. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

7.6. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику. (законодательство меняется).

7.7. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном настоящим Договором.

7.8. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника

к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ согласно Приложению №4 к настоящему Договору.

7.9. В случае невыполнения Собственником требований, установленным подпунктом «е» пункта 4.1.4 настоящего Договора Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником Коммунальные услуги за период начиная с даты проведения Управляющей организацией предыдущей проверки, но не более чем за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлен факт демонтажа индивидуального прибора учета. Доначисление размера платы в этом случае должно быть произведено исходя из объемов коммунального ресурса, установленного нормативами с учетом повышающего коэффициента, величина которого устанавливается Правительством Российской Федерации.

7.10. Собственник, передавший Помещение по договорам социального найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;
- если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

8. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)

Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

- а) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;
- б) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;
- в) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;
- г) путем вручения уведомления потребителю под расписку;
- д) путем размещения сообщения в подъездах МКД. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме.

8.1. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется со дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

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

8.3. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

9. Порядок изменения и расторжения Договора

9.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

9.3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, указанного в пункте 12.1 настоящего Договора.

9.4. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном пунктом 9.1 настоящего Договора, уведомление о предложении расторжения договора управления в следующих случаях:

1) когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за 5 (пять) месяцев.

2) когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение.

В течение 30 дней Собственники помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в Управляющую организацию письменные возражения по вопросу расторжения договора управления.

В случае, если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на уведомление Управляющей организации о расторжении договора не направлены, то настоящий Договор считается расторгнутым по соглашению сторон.

Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем в котором истек срок направлением Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

9.5. Собственники вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях:

- отчуждения ранее находящегося в собственности помещения вследствие заключения какой-либо сделки (купли-продажи, мены, ренты и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения копии подтверждающего документа;

- принятия общим собранием Собственников решения об отказе от исполнения Договора, если Управляющая организация не выполняет условий Договора, и принятия решения о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом путем уведомления Управляющей организации не позднее, чем за месяц до прекращения действия Договора о принятом на общем собрании решении.

9.6. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору; при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана

незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.

11. Срок действия Договора

11.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами и действует до «30» октября 2011 г.

Руководствуясь статьей 425 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны пришли к соглашению, что действие Договора распространяется на фактические отношения по управлению Многоквартирным домом, возникшие с даты, установленной в пункте 2.2. настоящего Договора.

11.2. По окончании установленного пунктом 12.1. Договора срока его действия, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены настоящим Договором.

12. Заключительные положения

12.1. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора.

12.2. Местом исполнения договора (территориальной подсудностью) является Российская Федерация г. Таганрог

12.3. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимся предметом Договора, теряют юридическую силу.

12.4. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

12.5. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора (3 года с даты подписания).

12.6. Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать, и исполнить настоящий Договор, и соответствующей Стороной совершены все необходимые корпоративные и иные действия, санкционирующие подписание и исполнение Договора.

12.7. Стороны пришли к соглашению, что утверждение Общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011.

12.8. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 – Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и Помещения.

Приложение №2 – Описание Общего имущества Многоквартирного дома.

Приложение №3 – Стоимость (порядок определения стоимости) дополнительных работ (услуг).

Приложение №4 – Информация об Управляющей организации и контролирурующих органах.

Приложение №5 – Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией.

9.

Реквизиты и подписи Сторон:

Управляющая организация:	Собственник:
<p>Общество с ограниченной ответственностью "Маяк"</p> <p>Юр. адрес: 346880, Россия, Ростовская область, г. Батайск, ул. Калинина 136 Факт. Адрес: 347923 Россия, Ростовская область, г. Таганрог ул. Ломакина д.104</p> <p>ОГРН – 1186196041877 ИНН – 6141054151/ КПП – 614101001 р/сч 40702810900200002002 ПАО КБ «Центр-инвест» г. Ростов-на-Дону к/сч 30101810100000000762 БИК 046015762</p> <p>Генеральный директор: Растеряев Григорий Семенович</p> <p>МП </p>	<p>Паспорт: <u>6004 939374</u></p> <p>выдан <u>01.03.98 г. Таганрога</u></p> <p>код подразделения: <u>612-003</u></p> <p>зарегистрированный по адресу: <u>ул. Маяк-мме 5 каб. 129</u></p> <p>Дата, место рождения: <u>21.09.1953</u> <u>г. Таганрог</u></p> <p>Серия, номер Свидетельства о регистрации права собственности: <u>п 005844 от 07.07.2000</u></p> <p><u>Алла Растеряева Н.С.</u></p>

**Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества
Многоквартирного дома и Помещения**

Наименование	Периодичность	Исполнитель
1. Ведение технической документации на МКД	Постоянно	УО
2. Осуществление контроля и составление актов недопоставки коммунальных услуг.	Постоянно	УО
3. Создание и ведение базы данных по МКД	Постоянно	УО
4. Ведение расчетов, выдача копий лицевых счетов и др.	Постоянно	УО
5. Ведение паспортно-регистрационного учета.	Постоянно	УО
6. Информирование собственников об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг	Постоянно	УО
7. Рассмотрение писем, заявлений, жалоб граждан, подготовка ответов по ним.	Постоянно	УО
8. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, поставщиками, подрядчиками на выполнение работ, оказание услуг.	Постоянно	УО
9. представительство интересов собственников в государственных, правоохранительных и иных органах.	Постоянно	УО
10. Претензионно-исковая работа.	Постоянно	УО
11. Работы по текущему ремонту в соответствии с планом, утвержденным собственниками помещений МКД	В соответствии с установленными сроками	УО
12 Аварийно-диспетчерской обслуживание МКД	Постоянно	У

Техническое обслуживание

Техническое обслуживание (содержание и ремонт) общего имущества дома производится в рамках требований «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» утвержденных Постановлением Госстроя Российской Федерации от 29.09.2003 №170.

Работы аварийного характера в жилых зданиях

К аварийным ситуациям относятся:

- повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений;
- выходы из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем;
- засоры канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений;
- поступление воды в жилые и вспомогательные помещения;
- выход из строя оборудования внутри распорядительного устройства, повреждения электрокабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире;

Договоры с подрядчиками по аварийно-техническому обслуживанию должны предусматривать:

- выезд специалистов на место немедленно после получения сообщения от диспетчеров или граждан.
- принятие мер по немедленной локализации аварии;
- проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии.

**Сроки устранения неисправностей при выполнении заявок граждан,
проживающих в Многоквартирном доме, внепланового (непредвиденного)
текущего ремонта, аварийных работ**

Неисправности конструктивных элементов и оборудовании жилого здания	Предельный срок выполнения работ
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки (при благоприятных погодных условий)
Повреждения систем организованного водоотвода (водосточных труб, воронок колен, отметов, расстройств их креплений)	10 суток
Стены	
Утрата связи отдельных частей железобетонной наружной стены, угрожающие их выпадением	5 суток (немедленное ограждение)
Оконные дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных (тамбурные) дверных пролетов- зимнее время – летнее время	1 сутки 5 суток
Санитарно-техническое обслуживание	
Течи в водопроводных кранах	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления), неисправности и протечки водозапорной и регулирующей арматуры на общедомовом инженерном оборудовании	1 сутки
Электрооборудование	
Неисправности по вводном-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	1 сутки
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений, включая подвалы и чердаки	7 суток

Содержание и текущий ремонт многоквартирного дома. Осмотры (обследования) технического состояния жилых зданий

Целью осмотров является выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования зданий и организация их устранения, а также накопление информации для определения объемов и планирования текущего и капитального ремонтов на основании решений общего собрания собственников многоквартирного дома.

Проведение осмотров(обследований):

№	Элементы и помещения здания(объекта)	Кол-во осмотров в год	Примечание
1.	Крыши	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
2.	Фасады	1	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации
3.	Инженерное оборудование и коммуникации здания	1	Перед началом отопительного сезона
4.	То же, обслуживаемое спец. Организациями по договору с собственником, владельцем здания	1	В сроки, установленные нормативными документами

5.	Вспомогательные помещения здания с проверкой состояния оборудования и коммуникаций, расположенных в них	1	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации
6.	Внешнее благоустройство здания	1	В течение года

Помещения здания, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а так же в связи с жалобами и обращениями граждан. Результаты осмотра фиксируются и систематизируются для определения вида ремонтных работ.

Подготовка к сезонной эксплуатации жилых домов

1. Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период:

1.1. Виды работ:

- очистка кровель от посторонних предметов и мусора. Укрепление и прочистка водосточных труб, колен и воронок;
- приведение в порядок чердачных и подвальных помещений;
- проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт;
- ремонт отмосток при посадках, отслоений от стен;
- ремонт полов на лестничных клетках.(в рамках средств на лицевом счете дома)

2. Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период

2.1. Работы выполняются во всех зданиях по утвержденному графику в период с 1 мая по 15 сентября.

2.2. Виды работ:

- ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
- ревизия и ремонт инженерного оборудования тепловых узлов и водопроводных вводов в жилых домах;
- ревизия и ремонт запорной арматуры систем отопления, горячего и холодного водоснабжения в подвалах и чердаках жилых домов;
- восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, регулирующей арматуре;
- очистка от коррозии и окраска газопроводов, ограждение приемков в подвалах, герметизация вводов инженерных коммуникаций;
- ремонт, утепление и прочистка вентиляционных каналов;
- замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, ремонт входных дверей и дверей вспомогательных помещений;
- устранение причин подтопления подвальных помещений.

Гарантийный срок на предоставленные услуги по содержанию и текущему ремонту и регламентируется нормами Гражданского кодекса Российской Федерации.

Гарантийные сроки эксплуатации после проведения текущего ремонта:

- Не менее полугода после того, как был проведен ремонт инженерных конструкций;
- Не менее одного года после того, как проведен ремонт строительных систем и элементов благоустройства внешней части дома.

В случае заключения договора на осуществление работ по текущему ремонту со сторонними подрядными организациями, в подписанном соглашении оговариваются результат проведенных работ и сроки гарантии.

Границы эксплуатационной ответственности между Управляющим и Собственником:

Управляющего	Собственника
1. Стойки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков.	1. Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру

	в квартире и сантехоборудование
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства(за исключением квартирных электросчетчиков), отключающие устройства на квартиру.	2. Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитках, включая квартирные электросчетчики.
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка
4. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, запорно-регулирующей арматуры, коллективных приборов учета тепловой энергии, а так же другого оборудования, расположенного на этих сетях.	4. Ответвления от стояков системы отопления после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру и приборы отопления
5. По строительным конструкциям-внешняя поверхность стен помещения, оконных заполнений	5. По строительным конструкциям-внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение(квартиру)

Управляющая организация осуществляет весь Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме предусмотренный Постановлением Правительства Российской Федерации №290 от 03.04.2013.

Собственник:

Велик

Управляющая организация



Описание Общего имущества Многоквартирного дома

1. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир, помещения и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) кровля;

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

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

д) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е) детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

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

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

5. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования .

Собственник:

Алла

Управляющая организация:



Стоимость (порядок определения стоимости) платных работ (услуг)

без учета стоимости материалов

№ п/п	Наименование работ	Единицы измерения	Стоимость работы(руб.)
1	Замена вентиляционной головки, картриджа, прокладки смесителя без снятия и установки смесителя	1 шт.	100-00
2	Замена или прочистка аэратора смесителя без снятия и установки смесителя	1 шт.	50-00
3	Замена (установка) смесителя кухонной мойки без снятия и установки мойки	1 шт.	400-00
4	Замена (установка) смесителя кухонной мойки со снятием и установкой мойки	1 шт.	900-00
5	Замена (установка) смесителя умывальника без снятия и установкой умывальника	1 шт.	400-00
6	Замена (установка) смесителя умывальника со снятием и установкой умывальника	1 шт.	900-00
7	Замена (установка) смесителя умывальника «Тюльпан» со снятием и установкой умывальника	1 шт.	1000-00
8	Замена (установка) смесителя с душем	1 шт.	600-00
9	Замена (установка) смесителя без душа	1 шт.	500-00
10	Замена (установка) мойки без смесителя	1 шт.	500-00
11	Замена (установка) умывальника без смесителя	1 шт.	500-00
12	Замена (установка) умывальника «Тюльпан» без смесителя	1 шт.	900-00
13	Замена (установка) сифона умывальника, мойки без снятия и установки умывальника, мойки	1 шт.	200-00
14	Замена (установка) сифона к ванне	1 шт.	400-00
15	Устранение засора сифона умывальника, мойки, ванны без снятия и установки умывальника, мойки, ванны	1 шт.	250-00
16	Устранение засора унитаза без снятия и установки унитаза	1 шт.	300-00
17	Устранение засора канализационных труб	1 шт.	300-00
18	Замена (установка) унитаза без смывного бачка	1 шт.	1000-00
19	Замена (установка) смывного бачка унитаза	1 шт.	400-00
20	Замена (установка) запорной арматуры к бачку унитаза	1 шт.	400-00
21	Замена (установка) впускного или выпускного клапана бачка унитаза	1 шт.	150-00
22	Мелкий ремонт или настройка работы бачка унитаза	1 шт.	150-00
23	Замена (установка) сиденья к унитазу	1 шт.	200-00
24	Закрепление распатанного унитаза	1 шт.	200-00
25	Замена (установка) полотенцесушителя	1 шт.	900-00
26	Замена (установка) полотенцесушителя при несовпадении расстояния соединения	1 шт.	1200-00
27	Установка моста полотенцесушителя	1 шт.	600-00
28	Замена (установка) ванны	1 шт.	2000-00
29	Замена (установка) водоразборной арматуры (квартирного вентиля) ГВС, ХВС, СО	1 шт.	300-00
30	Замена (установка) фильтра внутренней разводки ХВС, ГВС	1 шт.	300-00
31	Прочистка фильтра внутренней разводки ХВС, ГВС	1 шт.	100-00
32	Замена (установка) гибкого шланга подачи ХВС, ГВС к смесителю или к бачку унитаза	1 шт.	200-00

33	Замена (установка) гибкого шланга подачи ХВС, ГВС к стиральной или посудомоечной машины	1 шт.	300-00
34	Замена стояка ГВС, ХВС без прохождения перекрытия (стояки, находящиеся не в аварийном состоянии)	1 шт.	1000-00
35	Замена стояка ГВС, ХВС без прохождения перекрытия с врезкой на квартирную разводку (стояки, находящиеся не в аварийном состоянии)	1 шт.	1100-00
36	Замена стояков ГВС, ХВС через одно перекрытие (стояки, находящиеся не в аварийном состоянии)	1 шт.	1400-00
37	Замена стояков ГВС, ХВС через одно перекрытие с врезкой на квартирную разводку (стояки, находящиеся не в аварийном состоянии)	1 шт.	1500-00
38	Замена стояков ГВС, ХВС через два перекрытия (стояки, находящиеся не в аварийном состоянии)	1 шт.	1800-00
39	Замена стояков ГВС, ХВС через два перекрытия с врезкой на квартирную разводку (стояки, находящиеся не в аварийном состоянии)	1 шт.	2000-00
40	Установка компенсатора на стояк ГВС	1 шт.	300-00
41	Замена внутренней разводки ХВС, ГВС	1 точка	800-00
42	Замена стояка системы отопления без прохождения перекрытия (стояки, находящиеся не в аварийном состоянии)	1 шт.	1000-00
43	Замена стояка системы отопления с прохождением одного перекрытия (стояки, находящиеся не в аварийном состоянии)	1 шт.	1400-00
44	Замена стояка системы отопления с прохождением двух перекрытий (стояки, находящиеся не в аварийном состоянии)	1 шт.	1800-00
45	Замена (установка) радиатора системы отопления	1 шт.	1500-00
46	Замена внутренней разводки или подключения радиатора СО	1 шт.	600-00
47	Установка моста радиатора СО	1 шт.	600-00
48	Замена стояка системы канализации без прохождения перекрытия (стояки, находящиеся не в аварийном состоянии)	1 шт.	2000-00
49	Замена стояка системы канализации с заменой крестовины или тройника без прохождения перекрытия (стояки, находящиеся не в аварийном состоянии)	1 шт.	2500-00
50	Замена стояка системы канализации с заменой крестовины или тройника с прохождением перекрытия (стояки, находящиеся не в аварийном состоянии)	1 шт.	3000-00
51	Замена внутренней разводки системы канализации	1 точка	700-00
52	Замена квартирного прибора учета (счетчика) ГВС, ХВС с регистрацией и составлением акта ввода в эксплуатацию	1 шт.	350-00
53	Установка квартирного прибора учета (счетчика) ГВС, ХВС	1 шт.	500-00
54	Замена прокладки на квартирном приборе учета (счетчике) ГВС, ХВС	1 шт.	100-00
55	Штробление стен под внутреннюю разводку ГВС, ХВС, СО	1 м.п.	300-00
56	Пробивка отверстий в стеновых перегородках под внутреннюю разводку ГВС, ХВС, СО	1 шт.	200-00

Собственник:

Велик

Управляющая организация:



Информация об Управляющей организации и контролирующих органах

1. Информация об Управляющей организации: Управляющая организация: ООО «Маяк».
 - Почтовый адрес: г. Таганрог, ул. Ломакина, 104.
 - Адрес фактического местонахождения органов управления Управляющей организации: г. Таганрог, ул. Ломакина, 104.
 - Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация раскрывает информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731: www.mayak-uk.ru, ibzkh.ru, gzhi.donland.ru, reformagkh.ru
 - Адрес электронной почты: mayak-uk@mail.ru
 - Режим работы подразделений (служб) Управляющей организации и телефоны: Генеральный Директор Растеряев Григорий Семенович приём собственников жилья по вопросам управления многоквартирным домом тел. 47-70-22 вторник с 13.00 до 15.00. Аварийно-диспетчерская служба приём заявок потребителей 69-07-72 круглосуточно (без выходных).
 - Офис «Северный», адрес: г. Таганрог ул. д. 86а. Режим работы с 9:00 до 18:00, Перерыв с 13:00 до 14:00.
2. Информация о Представителях Управляющей организации: В соответствии с п. 3.7 Договора отдельные функции управления многоквартирным домом Управляющая организация может выполнять путем заключения договоров со специализированными организациями, которые соответственно выполняемым функциям вступают в непосредственное взаимодействие с потребителями. По условиям указанных договоров такие организации являются представителями Управляющей организации, действуют от своего имени в отношениях с потребителями в интересах Управляющей организации с условием обеспечения требований законодательства о защите персональных данных (в Договоре – Представитель Управляющей организации или Представитель). Соответствующее представительство допускается в случаях, приведенных в нижеследующей таблице. Информация об изменении порядка исполнения указанных в таблице функций (в т.ч. о смене Представителей или о выполнении таких функций непосредственно Управляющей организацией) в течение срока действия Договора доводится Управляющей организацией до сведения потребителей до начала выполнения соответствующих функций в ином порядке и сроки, указанные в Приложении № 5 к Договору для доведения Управляющей организацией до потребителей информации о Представителях и их функциях:
 - Техническое и сервисное обслуживание узлов учета теплоснабжения и автоматизированных узлов управления тепловой энергией - ИП Митрошин А.И.;
 - Сбор, транспортировка, размещение (захоронение) твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора – _____;
 - Сбор, транспортировка, утилизация ртутьсодержащих предметов - _____;
 - Аварийное и техническое обслуживание общедомовых газовых сетей - _____;
 - Техническое обслуживание общедомовым вентиляционных каналов – _____;

Все положения Договора и приложений к нему, регулирующие отношения потребителей с Представителем, при отсутствии соответствующего Представителя относятся к отношениям потребителей с Управляющей организацией, а именно:

 - Содержание общего имущества многоквартирного дома;
 - Аварийное обслуживание внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и отопления многоквартирных домов;
 - Аварийное, техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомового электрооборудования и электрических сетей многоквартирных домов;
 - Содержание и ремонт общего имущества: конструктивных элементов многоквартирных домов, детских площадок, внутридомовых инженерных систем холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, подвалов, крыш многоквартирных домов, ремонт инженерного оборудования многоквартирных домов;
 - Осуществление деятельности по приему платежей физических лиц.
3. Информация о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства:
 - Государственная жилищная инспекция Ростовской области, Адрес: 344000, г. Ростов-на-Дону, проспект Театральный, дом 85. Электронная почта: gzhi@donland.ru. Справочные телефоны: (863) 210-22-16 (приемная начальника инспекции), (863) 210-22-13 (сектор кадровой работы), (863) 210-21-93 (отдел правовой работы), (863) 210-22-50 (контрольно-аналитический отдел), (863) 210-22-45 (отдел жилищного надзора по г. Ростову-на-Дону), (863) 210-22-30 (территориальный отдел жилищного надзора);

- Служба жилищного и строительного надзора РО: Центральный офис Службы расположен по адресу: 344002, г. Ростов-на-Дону, пр. Буденновский, 17, 3 этаж, тел. 8-863-269-80-01, факс. 8-863-269-79-66, E-mail: rsgsnro@rsgsnro.donland.ru, Почтовый адрес центрального офиса Службы: 344050, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая,112;

- Территориальный орган Роспотребнадзора, адрес: город Ростов-на-Дону, ул. 18 линия, д.17; контактный телефон – +7 (843) 251 05 92 , адрес электронной почты – master@61.gospotrebnadzor.ru, сайт: rpndon.ru;

- Территориальный отдел управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по РО, адрес: город Ростов-на-Дону, ул. Б.Садовая, 71/16, приём граждан согласно графику на первое полугодие 2015 года, утвержденному распоряжением полномочного представителя Президента Российской Федерации в Южном федеральном округе В.В. Устиновым от 22 октября 2014 г. № А52-102 рц, осуществляется прием граждан руководителями территориальных органов федеральных органов исполнительной власти: Руководитель Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека - главный государственный санитарный врач по Ростовской области СОЛОВЬЕВ Михаил Юрьевич с 1000 до 1200: 20.01.2015г., 17.02.2015 г., 17.03.2015 г., 21.04.2015 г., 19.05.2015 г., 16.06.2015 г.

- Управление Федеральной антимонопольной службы: адрес:344006, г. Ростов-на-Дону, пр.Ворошиловский,2/2, офис 403. Телефоны: (863) 263-31-04, Факс: (863) 240-99-59, e-mail: to61@fas.gov.ru Городское управление коммунального хозяйства и благоустройства» в г.Ростове-на-Дону, Социалистическая, 77: email: rpiemnaia06@mail.ru Режим работы: Понедельник Вторник Среда Четверг Пятница Суббота Воскресенье 0900 - 1800 0900 - 1800 0900 - 1800 0900 - 1700 - - обед: 1300 - 1400 1300 - 1400 1300 - 1400 1300 - 1400 1300 - 1400 -

- Прокуратура Ростовской области - почтовый адрес: 344082, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Братский, 11, официальный сайт www.prokuror-rostov.ru, Электронный адрес: mail_prok@donpras.ru, дежурный прокурор: тел. +7(863)262-47-76, телефон доверия: тел. +7(863)262-47-76.

Собственник:



Управляющая организация



Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией.

Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями Договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества, границы которого определяются исходя из Правил содержания общего имущества, утвержденных Правительством Российской Федерации.

1. Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по Договору, определяются:

1.1 По обслуживанию придомовой территории – согласно границ, установленных кадастровым планом земельного участка.

1.2 По обслуживанию внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг – указаны в договорах снабжения ГХВС, тепловой энергии, электроснабжения и водоотведения.

2. Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:

- по внутридомовым инженерным системам холодного водоснабжения – первые отключающие устройства на отводах внутриквартирной разводки от стояков. При отсутствии отключающих устройств на ответвлении от стояка граница устанавливается по первому сварному или резьбовому соединению на ответвлении. В случае если собственник самостоятельно или с привлечением сторонних организаций (не имеющих договорных отношений с УО) произвел замену отключающих устройств, то это отключающее устройство является имуществом собственника и собственник несет ответственность за его техническое состояние.

- при замене Собственником участка проектных стальных труб на стояке ХВС в помещениях квартиры на любые другие трубы, Собственник несет ответственность за техническое состояние замененных труб и место подсоединение этих труб к стояку.

- при устройстве труб стояков в помещении квартиры в строительные конструкции, Собственник несет ответственность за техническое состояние таких труб.

- по внутридомовым инженерным системам горячего водоснабжения – первые отключающие устройства на отводах внутриквартирной разводки от стояков. При отсутствии отключающих устройств на ответвлении от стояка граница устанавливается по первому сварному или резьбовому соединению на ответвлении. В случае если собственник самостоятельно или с привлечением сторонних организаций (не имеющих договорных отношений с УО) произвел замену отключающих устройств, то это отключающее устройство является имуществом собственника и собственник несет ответственность за его техническое состояние.

- при устройстве труб стояков в помещении квартиры в строительные конструкции, Собственник несет ответственность за техническое состояние таких труб.

- по внутридомовой инженерной системе водоотведения - до первых стыковых соединений, на ответвлении от канализационного стояка.

- по внутридомовой системе отопления – стояки и проектные обогревающие элементы. В случае переустройства Собственником системы отопления (замене проектных обогревающих элементов, установка запорной или регулирующей арматуры) граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом и личным имуществом Собственника устанавливается по первому сварному соединению на ответвлении от стояка.

- при замене Собственником участка проектных стальных труб на стояке отопления или ответвлении от него в помещениях квартиры на любые другие трубы, Собственник несет ответственность за техническое состояние замененных труб и место подсоединение этих труб к стояку.

- при устройстве стояков, подводящих и отводящих труб от стояка в строительные конструкции,

Собственник несет ответственность за техническое состояние таких труб.

- по внутридомовой системе электроснабжения - первое болтовое присоединение вводного кабеля на первом отключающем устройстве в этажном щите.

- по системе вентиляции – входное отверстие вентиляционного канала. В случае выполнения собственниками переустройства (установка пластиковых окон и т.д.), в следствии чего нарушается приток наружного воздуха в помещения квартир, установки в вентиляционные отверстия вентиляторов и воздуховодов – ответственность за нерабочее состояние системы вентиляции ложится на собственников помещений.

Собственник:



Управляющая организация

