

ДОГОВОР №9Б/2019 управления многоквартирным домом

г. Сочи

«___» _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «Специзол» (далее – «Управляющая организация») в лице директора **Шереметинского Николая Борисовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: **г. Сочи, ул. Красноармейская д. 9Б**, на основании решения общего собрания собственников, именуемые в дальнейшем «Собственник», далее по договору совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Договор заключен по инициативе собственников жилых помещений на условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (**Протокол № _____ от «__» _____ 2019 г.**), согласованных с Управляющей организацией.

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

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

1.4. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, ГК РФ, ЖК РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ, нормативно-правовыми актами Краснодарского края и муниципального образования город-курорт Сочи.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

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

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

- выбору обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от собственного имени и за счет Собственника;

- представлению интересов Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета Договора;

- заключению договоров на размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ, мелкую рекламу, касающихся мест общего пользования по решению совета дома с последующим отнесением вырученных средств к доходам дома, направляемым на выполнение работ по текущему ремонту, если иное не будет принято решением общего собрания собственников.

- расторжению любого договора (по решению общего собрания собственников), заключенного по решению совета дома, в течение одного месяца и – любого другого договора – в сроки, предусмотренные условиями соответствующего договора.

- заключению любого договора по решению общего собрания собственников на условиях, не противоречащих действующему законодательству и условиям Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

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

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

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

3.1.4. Обеспечить осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания МКД. Предельные сроки устранения неисправностей аварийного характера устанавливаются законодательством РФ.

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

- электроснабжение;
- холодное водоснабжение (ХВС);
- горячее водоснабжение (ГВС);
- водоотведение;
- отопление;
- вывоз и утилизация твердых коммунальных отходов.

3.1.6. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров поставки коммунальных ресурсов, их качеством и количеством, а также вести их учет. Предоставление коммунальных услуг производить в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края и г. Сочи.

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

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

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

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

3.1.11. Не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим, предоставлять Собственнику платежные документы для оплаты расходов за содержание и ремонт общего имущества. Контролировать своевременное внесение Собственником помещения(-ий) установленных обязательных платежей и взносов.

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

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

3.1.14. В установленный законом срок рассматривать поступившие от Собственника письменные жалобы и предложения по предмету Договора, принимать необходимые меры по их разрешению, о принятых мерах информировать заявителя.

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

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

3.1.16. Информировать Собственника об изменении тарифа на жилищные услуги не позднее, чем за 15 (пятнадцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата путем размещения объявления на информационном щите дома (в каждом подъезде).

3.1.17. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(-ям) Собственника.

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

3.1.19. Выполнять перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в МКД после утверждения данного перечня, источника и размера финансирования необходимых мероприятий решением общего собрания собственников МКД.

3.1.20. Предоставлять Собственнику годовой отчет об исполнении предмета Договора не позднее второго квартала года, следующего за отчетным. Отчет должен быть размещен на информационных досках, а также на электронных носителях в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами законодательства РФ.

3.1.21. Производить перерасчет с изменением тарифа в течение месяца, согласно акту, составленному обеими сторонами, в случае некачественного или частичного исполнения обязательств по Договору. Акт составляется в свободной форме и при совместном присутствии подписывается Сторонами.

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

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

3.2. Управляющая организация имеет право:

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

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

3.2.3. Использовать персональные данные собственников при исполнении обязательств по Договору, а также, в случае необходимости и в интересах Собственника, предоставлять эти данные третьим лицам, находящимся в договорных отношениях с Управляющей организацией.

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

3.2.5. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений МКД.

3.2.6. С установленной ЖК РФ периодичностью готовить предложения по утверждению размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников МКД, на основании перечня работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.

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

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

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

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

3.2.11. Проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей собственников помещений за содержание, текущий и капитальный ремонт, и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

3.2.12. Ограничивать или приостанавливать подачу в помещение(я) коммунальных услуг в случае неполной оплаты Собственником предоставленных услуг, согласно действующему законодательству. При этом уведомления о приостановлении (ограничении) поставки, предусмотренные п. 117, 119 Правил предоставления коммунальных услуг (утв. Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354), вручаются под роспись или направляются собственнику способами, указанными в пункте 10.2 Договора.

3.2.13. При несанкционированном складировании Собственником крупногабаритного и/или строительного мусора на придомовой территории, составлять акт о несанкционированной свалке, с последующим вывозом на полигон ТБО, и выставлять в квитанциях отдельной строкой затраты, понесенные за вывоз крупногабаритного и строительного мусора.

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

3.2.15. При обнаружении фактов использования теплоносителя из системы отопления и горячего водоснабжения не по прямому назначению, Управляющая организация вправе ограничить подачу теплоэнергии (теплоносителя) в помещение собственника до момента устранения выявленных нарушений. Кроме того, при обнаружении безучетного потребления тепловой энергии или теплоносителя в отношении виновника составляется акт о безучетном потреблении и производится расчет платы (с учетом сечения вводного трубопровода в помещение виновника и норматива на подогрев теплоносителя) за безучетное потребление за период не более 36 месяцев, предшествующих дате обнаружения данного нарушения.

3.3. Собственник обязуется:

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

3.3.2. Оказывать Управляющей организации содействие в выполнении Договора, обеспечивать доступ представителей управляющей организации (иной организации по указанию управляющей) в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического или другого оборудования, для выполнения ремонтных работ, проверки показаний и состояния приборов учета в заранее согласованное время не позднее 3 (трех) суток с момента получения уведомления о необходимости предоставить доступ, а для аварийных работ – в любое время незамедлительно после получения уведомления о необходимости предоставить доступ.

3.3.3. До 26 числа каждого месяца передавать общеприемлемым способом (например, с использованием электронной почты, мобильных приложений, через консьержа...) в Управляющую организацию показания индивидуальных приборов учета, снятых с 23-го по 25-е число отчетного (текущего) месяца.

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

3.3.5. Принимать меры для обеспечения возможности сотрудникам Управляющей организации своевременно подать теплоноситель в помещение для начала отопительного сезона. Не допускать понижения температуры внутри помещения ниже 12 °С.

3.3.6. Надлежащим образом использовать и бережно относиться к общему имуществу МКД, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям.

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

3.3.8. Использовать жилое (нежилое) помещение в соответствии с его назначением. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы других собственников помещений, правила пользования жилыми помещениями, согласно Приложению №5.

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

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

- a) бережно относиться к жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность;
- b) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проемов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
- c) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ или совершение других действий, способных повлечь причинение ущерба помещению, помещениям иных собственников, либо общему имуществу МКД;
- d) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;
- e) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- f) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
- g) при проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения обеспечить вывоз крупногабаритных и строительных отходов;
- h) проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на помещение с обязательным уведомлением Управляющей организации;
- i) не производить переустройство, перепланировку жилых и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку или установку дополнительного сантехнического и электротехнического оборудования без согласования в установленном законом порядке проекта переустройства и перепланировки помещения, получения разрешения на производство работ по переустройству и перепланировке помещения, а по окончании работ произвести в установленном порядке ввод в эксплуатацию переустроенного и (или) перепланированного помещения;
- j) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;
- k) не производить без согласования с Управляющей организацией перенос инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;
- l) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов сплит-систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик МКД;
- m) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств.

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

3.3.12. Предоставлять Управляющей организации в течение **трех** рабочих дней сведения:

- об изменении количества проживающих человек в своем помещении;
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме возложена полностью или частично на нанимателя (арендатора) помещения с указанием Ф.И.О. нанимателя (наименование и реквизиты юридического лица, являющегося арендатором), о смене нанимателя или арендатора помещения;
- об отчуждении жилых (нежилых) помещений.

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

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

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

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

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

3.3.18. При планировании отсутствия в помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер. При временном неиспользовании Помещения(й) более 5 дней сообщать Управляющей организации актуальные

контактные данные (телефоны, адреса), а также телефоны и адреса лиц, имеющих доступ в Помещение(я) Собственника на случай проведения аварийных работ.

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

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

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

3.3.22. Самостоятельно заключать договоры на поставку коммунальных ресурсов, предусмотренные жилищным законодательством.

3.3.23. Своевременно осуществлять поверку индивидуальных приборов учета.

3.3.24. Предоставлять Управляющей организации копии паспортов и правоустанавливающих документов.

3.3.25. Нести иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.4. Собственник имеет право:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4.10. Поручать вносить платежи по Договору нанимателю (арендатору) принадлежащего Собственнику помещения в случае предоставления (передачи) помещения по договору найма (аренды) с уведомлением Управляющей организации в порядке, оговоренном в п. 3.3.12, 3.3.14.

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

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

3.5. Собственник не вправе:

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

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

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

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

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

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

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

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

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

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

4.5. Плата за жилищные и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, в том числе представленных в электронной форме в системе не позднее шестого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

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

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

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

4.9. Размер и порядок оплаты за коммунальные услуги, в том числе потребляемые в целях содержания общего имущества, устанавливается в соответствии с действующим законодательством.

4.10. Расчет стоимости коммунальных услуг «отопление» и «горячее водоснабжение» Управляющая организация выполняет ежемесячно на основании утвержденных тарифов и фактических объемов коммунальных ресурсов, потребленных в газовой котельной дома в расчетном периоде.

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

4.12. В случае, если Собственник не получил, либо утратил платежный документ, то Собственник обязан обратиться в Управляющую организацию для получения другого экземпляра на бумажном носителе, либо в виде электронного образа.

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

4.14. При поступлении платы за работы (услуги) по 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 (кассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной собственником в платежных документах.

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

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

6.1. Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома проводится в порядке, предусмотренном ст.45 ЖК РФ с учетом Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ.

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

6.3. Инициатором внеочередного общего собрания может выступать Управляющая организация, Совет МКД, функции и обязанности которого прописаны в Приложении 6 Договора, а также любой собственник.

6.4. Собственники помещений дома, а равно и Управляющая организация предупреждаются о проведении очередного общего собрания надлежащим образом. Оповещение собственников о предстоящем собрании предусмотрено путем размещения сообщений на информационном щите и/или в других общедоступных для собственников местах.

7. ИЗМЕНЕНИЕ, ЗАВЕРШЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

7.3. В случае принятия нормативно-правового акта, устанавливающего для сторон договора обязательные правила, то условия договора считаются измененными в соответствии с новыми правилами или решениями, принятыми на общем собрании собственников.

7.4. Договор может быть расторгнут:

7.4.1. В связи с завершением срока действия Договора:

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

- если Управляющая организация не позже, чем за один месяц до окончания договора, уведомила Собственника об отказе от пролонгации путем размещения объявления на информационных щитах подъездов.

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

7.4.3. По соглашению сторон.

7.4.4. В судебном порядке.

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

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

- предоставить отчет Собственнику о выполнении его условий и передать имеющуюся техническую документацию на МКД и иные, связанные с обслуживанием этого дома документы, вновь выбранной организации по обслуживанию дома, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае выбора непосредственного способа управления) одному из данных Собственников, указанному в решении Общего собрания, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме;

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

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

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

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

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с «___» _____ 2019 г.

8.2. Договор заключается сроком на один год.

8.3. При отсутствии заявлений, уведомлений Управляющей организации о прекращении Договора за 1 месяц до окончания срока его действия или решения общего собрания собственников о прекращении его действия (расторжении) Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

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

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

9.3. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен совету или инициатору проведения общего собрания собственников (в случае отсутствия на данный момент избранного совета).

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

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

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

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

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих юридических адресов, места жительства, номеров телефонов, телефаксов, телексов, электронной почты не позднее 10 дней со дня их изменения. В случае невыполнения собственником (потребителем) требований настоящего пункта договора и отсутствия у Управляющей организации сведений об адресе постоянной (временной) регистрации собственника (потребителя), адреса его фактического проживания собственник (потребитель) считается надлежащим образом извещенным, при направлении извещения по адресу его квартиры в МКД или размещения объявления в общедоступном месте помещений общего пользования МКД. При наличии адреса фактического проживания Управляющая организация оставляет за собой право уведомлять по этому адресу.

10.2. Если иное не предусмотрено Договором и/или законодательством, все уведомления Собственнику (потребителю) в соответствии с договором (включая уведомления о введении ограничения (приостановлении) предоставления коммунальных услуг, проведении собраний, их итогах и проч.) могут быть совершены Управляющей организацией:

10.2.1. Путем вручения под роспись любым сотрудником Управляющей организации.

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

10.2.3. По электронной почте, путем направления сообщений на телефон (в том числе с использованием мессенджеров и других программ) или размещением на сайтах, предусмотренных жилищным законодательством.

10.2.4. Путем размещения информации в общедоступных местах, в том числе на информационных щитах у входов в подъезды (за исключением уведомлений о введении ограничения (приостановлении) предоставления коммунальных услуг).

10.3. Стороны установили, что направленное заказное письмо считается полученным Собственником по истечении 10 (десяти) дней после его направления Почтой России, а обязанность по уведомлению со стороны Управляющей организации является в этом случае выполненной.

10.4. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения МКД по заявлению одной из Сторон. Претензии (в том числе выданные в форме предупреждения или предписания) об оплате задолженности перед управляющей организацией подлежат рассмотрению в течение 5 (пяти) дней. В случае не предоставления ответа на такую претензию (предупреждение, предписание) в указанный пятидневный срок, управляющая организация вправе обратиться в суд.

10.5. Любая из сторон вправе для разрешения спора обратиться в третейский суд при Торгово-Промышленной Палате г. Сочи, согласно Правил рассмотрения споров Третейским судом при ТПП г. Сочи.

10.6. В соответствии с частью 1 статьи 9 Федерального закона от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» для целей исполнения Договора Собственник даёт согласие Управляющей организации на осуществление действий (операций) с его персональными данными (содержащимися в Договоре, предоставленными Собственником, полученными иным не запрещённым законом способом), включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление в документальной, электронной и иной форме.

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

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

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

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

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

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

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

10.14. Договор составлен на 20 страницах вместе с приложениями, которые являются его неотъемлемыми частями.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТРОН

«Управляющая организация»

«Собственник»

ООО «Фирма «Специзол»

Фактический и юридический адрес:

354002, г. Сочи,

ул. Яна Фабрициуса, д. 2/9а, офис 1

ИНН 2319019578

КПП 231901001

Р/с 40702810106300000315

В филиале ОАО Банк ВТБ в г. Ростов-на-Дону,

г. Ростов-на-Дону

БИК 046015999

К/с 30101810300000000999

тел./факс 296-70-88, тел. 296-42-08

E-mail: ukspecizol@bk.ru

[http:// www.firmaspecizol.ru](http://www.firmaspecizol.ru)

Директор

Н.Б. Шереметинский

(Подпись)

Протокол №__ от _____ 20__ г.

Общего собрания собственников помещений

МКД, расположенного по адресу: г. Сочи,

ул. _____, д. _____

Экземпляр Собственника со всеми

приложениями получил _____

20__ г.

Подпись

ФИО

**СОСТАВ И КАЛЬКУЛЯЦИЯ СТОИМОСТИ РАБОТ И УСЛУГ ООО «Фирма «СПЕЦИЗОЛ»
ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД ПО АДРЕСУ: г. Сочи, ул. Красноармейская, д.9Б**

№ п\п	Наименование и состав работы	Периодичность	Стоимость, руб./кв.м.
1	2	3	4
I	Накопления на текущий ремонт общего имущества, компенсационный фонд, дератизация, дезинсекция, используемые материалы и работы, выполняемые по мере необходимости	По необходимости	1,53
II	Услуги по санитарному содержанию помещений общего пользования, в т.ч.:		4,80
2.1.	Влажная уборка 1-х этажей и лифтов	5 раз в нед	1,44
2.2.	Подметание всех этажей и лестниц	5 раз в нед	1,80
2.3.	Влажная уборка всех этажей и лестниц	2 р. в нед	1,56
III	Уборка и благоустройство земельного участка, входящих в состав общего имущества МКД	5 раз в неделю	3,27
IV	Локализация аварий на системах водоснабжения, канализации, энергоснабжения (аварийно-диспетчерское обслуживание - АДО)	Круглосуточно	0,95
V	Проведение технических осмотров и мелкий ремонт инженерных систем МКД (мелкий заявочный ремонт мест общего пользования и общего имущества), в т.ч.		4,28
5.1.	Осмотр и мелкий ремонт систем водопровода, прочистка канализации, ТО водомерного узла и насосов	По регламенту	1,05
5.2.	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках, мелкий ремонт	По регламенту	1,24
5.3.	Осмотр и мелкий ремонт системы отопления, в том числе промывка, регулировка опрессовка системы отопления	2 раза в год	0,39
5.4.	Осмотр и мелкий ремонт конструктивных элементов МКД и малых архитектурных форм	По регламенту	0,75
5.5.	Проверка заземления оболочки и замеры сопротивления электрокабеля	1 раз в 3 года	0,18
5.6.	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	1 раз в год	0,40
5.7.	Обслуживание и съем показаний с общедомовых приборов учета	1 раз в месяц	0,28
VI	Содержание котельной и теплового пункта	Постоянно	4,98
VII	Обслуживание внутридомового газового оборудования	По регл.	1,06
VIII	Тех. обслуживание систем пожарной безопасности, телевизионных и др. слаботочных систем	По регламенту	0,54
IX	Обслуживание лифтового оборудования	Постоянно	3,98
9.1.	Обслуживание, диспетчеризация лифта		3,75
9.2.	Освидетельствование и страхование лифтового оборудования		0,23
X	Услуги управления по эксплуатации здания (ведение л/с собственников, бухучет, тех. консалтинг, юр. сопровождение и пр.)		2,39
XI	Услуги управления по предоставлению коммунальных услуг, съем показаний ИПУ, обработка данных, начисление, сбор платежей.		0,70
XII	Налог УСН, % от рент-ти		0,43
	ИТОГО		28,90

Управляющая организация
_____/Н.Б. Шереметинский/
(подпись)

Собственник
Протокол общего собрания № __
от «___» _____ 2019 г.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ЖИЛЫХ ДОМОВ

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

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

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

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

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

4. Прочистка канализационного лежачка.

5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

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

8. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

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

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

2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

3. Осмотр и наладка доводчиков на входных дверях.

4. Консервация системы центрального отопления.

5. Ремонт просевших отмосток.

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

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

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

3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

4. Укрепление и мелкий ремонт парапетных ограждений.

5. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.

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

7. Консервация поливочных систем.

8. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

9. Осмотр и наладка доводчиков на входных дверях.

10. Незначительный ремонт и укрепление входных дверей.

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

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

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

3. Уплотнение сгонов.

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

5. Регулировка и ремонт трехходового крана.

6. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.

7. Укрепление трубопроводов.

8. Проверка канализационных вытяжек.

9. Мелкий ремонт изоляции.

10. Проветривание колодцев.

11. Протирка светильников, замена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.

12. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

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

Д. Прочие работы

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

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

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

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

1. Фундаменты:

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады:

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт и окраска участков фасада без привлечения спецсредств и механизмов.

3. Перекрытия:

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши:

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения в местах общего пользования:

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Лестницы, балконы, крыльца, козырьки над входами в подъезды, подвалы. Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

7. Полы:

Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования.

8. Внутренняя отделка:

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

9. Отопление:

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов (насосное оборудование, теплообменники, запорная арматура, краны и пр.) и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая общедомовые КИП.

10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

11. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания.

12. Вентиляция:

Замена, прочистка и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

13. Специальные общедомовые технические устройства

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд (лифтовое оборудование и пр.).

14. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования детских, спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

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

ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ПРОИЗВОДИМЫХ ПРИ КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

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

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

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

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

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

5. Замена внутриквартальных инженерных сетей.

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

7. Переустройство неветилируемых совмещенных крыш.

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

9. Ремонт встроенных помещений в зданиях.

Работы по капитальному ремонту производятся в соответствии с жилищным законодательством.

Управляющая организация

Собственник

_____/Н.Б. Шереметинский/
(подпись)

_____/_____/_____
(подпись) (ФИО)

Акт
разграничения ответственности за внутридомовое
инженерное оборудование

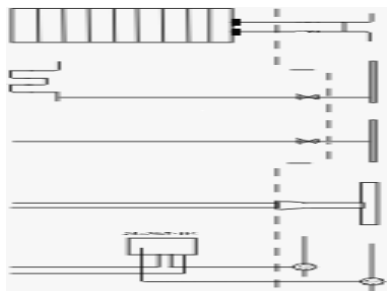
г. Сочи

«___» _____ 2019 г.

ООО «Фирма «Специзол»», в лице генерального директора **Шереметинского Николая Борисовича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**» с одной стороны, и собственники помещений дома № 9Б ул. Красноармейская г. Сочи на основании решения общего собрания, именуемые в дальнейшем «**Собственник**», далее по тексту «**Стороны**», составили настоящий акт о нижеследующем:

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым и индивидуальным оборудованием является:

- на системе водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль от стояка);*
 - на системе канализации со стороны Управляющей организации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование - Собственник;*
 - на системе электроснабжения со стороны Управляющей организации – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Индивидуальный электросчетчик, квартирные автоматические выключатели, электроплита не принадлежат к общему имуществу. Стояковую разводку и точки крепления обслуживает Управляющая организация. Отходящие от точек крепления провода и все электрооборудование после этих точек обслуживает Собственник;*
 - на системе отопления – запорные устройства (при наличии) подачи и обратки на отводах от стояков или перед отопительными приборами при наличии байпасов и отсутствии запорных устройств;*
 - по строительным конструкциям – в личной собственности находятся: внутренняя поверхность стен собственных помещений, входные двери в эти помещения, оконные заполнения, ограждения балконов, лоджий террас, в том числе отливы и гидроизоляция.*
- Пунктирной линией обозначены границы ответственности между Собственником и Управляющей организацией.*



Отопление

ГВС

ХВС

Канализация

Точки присоединения к общедомовым электросетям

Границей эксплуатационной ответственности Управляющей организации и ресурсоснабжающих организаций является:

Электроэнергия – *наконечники питающих кабелей в ВРУ многоквартирного дома;*

Водоснабжение – *первое запорное устройство после соединения с внешней сетью;*

Канализация – *вход трубы в канализационный колодец внешней сети;*

Газ – *место соединения запорного устройства с трубопроводом, ведущим в ШРП многоквартирного дома.*

Управляющая организация

_____/Н.Б. Шереметинский/
(подпись)

Собственник

_____/_____/_____
(подпись) (ФИО)

Состав общего имущества

1. Помещения общего пользования: коридоры, лестницы, лестничные площадки, террасы, балконы, доступные всем собственникам.
2. Крыша, технические этажи, водосточные трубы.
3. Несущие ограждающие конструкции:
 - фундамент;
 - стены;
 - плиты перекрытий;
 - балконные плиты.
4. Ненесущие ограждающие конструкции, обслуживающие более одного жилого помещения:
 - стены;
 - окна и двери в помещениях общего пользования.
5. Земельный участок.
6. Внутридомовые инженерные системы:
 - вентиляции;
 - электроснабжения;
 - холодного водоснабжения;
 - горячего водоснабжения;
 - водоотведения;
 - отопления;
 - газоснабжения.
7. Технологическое оборудование:
 - крышная газовая котельная;
 - тепловой пункт.

Управляющая организация

_____/Н.Б. Шереметинский/
(подпись)

Собственник

_____/_____/_____
(подпись) (ФИО)

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

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

Управляющая организация

_____/Н.Б. Шереметинский/
(подпись)

Собственник

_____/_____/_____
(подпись) (ФИО)

Совет многоквартирного дома

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

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

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

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

5. Совет многоквартирного дома:

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

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

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

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

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

6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

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

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

8. Председатель совета многоквартирного дома:

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

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

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

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

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

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

10. Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

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

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

Управляющая организация

_____/Н.Б. Шереметинский/
(подпись)

Собственник

_____/_____/_____
(подпись) (ФИО)

**Услуги ООО «Фирма «Специзол», связанные с управлением
многоквартирными домами**

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

Управляющая организация

_____/Н.Б. Шереметинский/
(подпись)

Собственник

_____/_____/_____
(подпись) (ФИО)