

ДОГОВОР №123А/К1
управления многоквартирным домом

г. Сочи

«__» _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «Специзол» (далее – «**Управляющая организация**») в лице директора **Зинковского Юрия Владимировича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____,

(ФИО гражданина, наименование юридического лица, ФИО Председателя Совета дома, уполномоченного решением общего собрания), являющийся **собственником помещения № _____**, площадью _____ м², (далее – «**Собственник**») в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Сочи, ул. Пластунская, д.123А, корпус 1**, на основании _____

(документ, устанавливающий право собственности, полномочия) от «__» _____ 20__ г., действующий(-ая) в соответствии с решением Общего собрания собственников помещений в этом доме, с другой стороны (далее вместе – «**Стороны**»), заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (**Протокол № _____ от «__» _____ 2021 г.**), согласованных с Управляющей организацией.

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

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

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

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений многоквартирного дома (далее «МКД») за плату согласно состава и калькуляции стоимости работ и услуг, указанных в Приложении №1 к Договору, 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, отраженную в Договоре и утвержденную решением общего собрания собственников.

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

2.3. Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником по строительным конструкциям со стороны Собственника является внутренняя поверхность стен помещений, находящихся в личной собственности, оконные заполнения и входные двери в эти помещения. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по содержанию и ремонту внутридомового инженерного оборудования в рамках Договора отражены в Акте разграничения ответственности за внутридомовое инженерное оборудование (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 и с учетом рекомендаций Совета дома предоставляет полномочия Управляющей организации по:

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

- использованию общего имущества МКД в соответствии с его назначением и для достижения целей настоящего договора;

- представлению интересов Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими, прочими организациями и третьими лицами 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 (для целей настоящего договора под мелкой рекламой понимаются материалы рекламного и информационного характера, размещаемые на досках объявлений, в лифтах и других местах общего пользования дома, размещение

которых не приводит к увеличению расхода КР на СОИ, и которые могут быть удалены (демонтированы) без причинения ущерба общему имуществу дома);

- расторжению по решению общего собрания собственников любого договора, 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, согласованных с Советом дома и не противоречащих действующему законодательству и Договору;

- активированию выявленных нарушений требований утвержденных правил, положений и регламентов МКД, а также иных правонарушений.

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 текущему ремонту общего имущества, с момента вступления в силу Договора.

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

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

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

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

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

- электроснабжение;
- холодное водоснабжение (ХВС);
- горячее водоснабжение (ГВС);
- водоотведение;
- отопление;
- обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО).

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

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

3.1.9. Взыскивать с виновных собственников в установленном законом порядке сумму задолженности по платежам, ущерб, вследствие полной или частичной неоплаты, судебные издержки, ущерб, вследствие самовольной перепланировки, переустройства мест общего пользования, расходы, произведенные управляющей организацией на устранение самовольной перепланировки и переустройства мест общего пользования, пеню в размере, установленном жилищным законодательством.

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

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

3.1.12. Не позднее третьего числа месяца, следующего за истекшим, предоставлять Собственнику платежные документы для оплаты услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества путем направления счетов на оплату индивидуально каждому Собственнику МКД на электронную почту, предоставленную Собственником, и в индивидуальный почтовый ящик (соответствующий номеру квартиры), расположенный в подъезде МКД. Контролировать своевременное внесение Собственником помещения(-ий) установленных обязательных платежей и взносов.

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

3.1.14. Вести реестр собственников с ежемесячным обновлением данных, предусмотренных ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по обслуживанию МКД. Вести и хранить принятую от Собственника техническую документацию, связанную с исполнением Договора.

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

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

3.1.17. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта и фото-, видеофиксации нанесенного ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(-ям) Собственника. Необходимость видеофиксации определяется на усмотрение сотрудника управляющей организации и производится при необходимости и при наличии технической возможности.

3.1.18. По требованию Собственника (нанимателей и арендаторов помещений при наличии доверенности) производить сверку расчетов по оплате за содержание и текущий ремонт помещений.

3.1.19. Предоставлять Собственнику годовой отчет об исполнении предмета Договора не позднее тридцатого апреля года, следующего за отчетным. Отчет должен быть размещен в печатном виде на информационных досках в МКД, а также в электронном виде на официальном сайте, предусмотренном законодательством, и на сайте Управляющей организации. Дополнительно отчет направляется на электронную почту Совета дома. Информация об отчете сообщается по интернету в соответствии с доведенными Собственниками электронными адресами.

3.1.20. Производить перерасчет с соразмерным уменьшением 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.

3.1.21. Согласовывать с Советом дома размещение информации, не имеющей отношения к исполнению обязательств по Договору, в том числе рекламы в лифтах.

3.1.22 Принимать во внимание рекомендации Совета дома по условиям договоров, заключаемых в целях управления МКД.

3.1.23. Выполнять работы по текущему ремонту, не являющиеся обязательными, исключительно по письменному обращению Совета дома.

3.1.24. Предоставлять по запросу Совета дома технические и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом и имеющиеся в распоряжении управляющей организации, в порядке, установленном внутренним приказом управляющей организации.

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

3.1.26. По завершении отопительного периода отключать индивидуальные системы отопления от общедомовой и подключать их после начала следующего отопительного периода по заявлению (в любой форме) жильцов при обеспечении возможности контроля протечек внутри помещений.

3.1.27. Исполнять решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в течение года после проведения общего собрания, либо в установленные решением сроки, при условии полного финансирования исполнения соответствующих работ со стороны Собственников.

3.1.28. В сроки, установленные законодательством, разрабатывать и предоставлять Совету дома предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме. При этом Совет дома вправе принять решение о проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности за счет средств текущего ремонта или о дополнительном сборе средств собственников на данные мероприятия.

3.1.29. Ежегодно разрабатывать и согласовывать с Советом дома план-графики проведения-текущего ремонта оборудования и мест общего пользования МКД не позднее 28 (двадцать восьмого) февраля года, на который запланированы мероприятия текущего ремонта.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять способ, очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему 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 (с учетом рекомендаций Совета дома) и в интересах Собственника условия таких договоров.

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

3.2.4. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений МКД.

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

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

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

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

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

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

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

3.2.12. При несанкционированном складировании Собственником строительного и иного мусора на придомовой территории и в местах общего пользования МКД, составлять акт о несанкционированной свалке (самовольном захвате общего имущества), с последующим вывозом на полигон ТКО, и выставлять Собственнику в квитанциях отдельной строкой затраты, понесенные за вывоз строительного и иного мусора.

3.2.13. При нарушении правил парковки на придомовой территории МКД составлять акт о нарушениях правил парковки, а также обращаться в органы власти для привлечения нарушителя к ответственности и эвакуации автомобиля.

3.2.14. При нарушении правил выгула домашних животных на придомовой территории МКД, в части загрязнения придомовой территории МКД составлять акт о нарушениях правил выгула домашних животных, а также обращаться в уполномоченные органы для привлечения нарушителя к ответственности. Также управляющая организация вправе истребовать с нарушителя сумму ущерба в виде затрат на очистку и санитарную обработку территории.

3.2.15. При выявлении фактов, свидетельствующих о правонарушениях, подготавливать и направлять соответствующие материалы в контролирующие органы для процессуального решения.

3.2.16. Публиковать тарифы на коммунальные ресурсы и нормативы потребления коммунальных услуг на сайте www.firmaspecizol.ru.

3.2.17. Оказывать услуги управления, указанные в Приложении № 10. Самостоятельно в интересах Собственника перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.18. При обнаружении фактов использования теплоносителя из системы отопления и горячего водоснабжения не по прямому назначению, Управляющая организация незамедлительно ограничивает подачу теплоэнергии (теплоносителя) в помещение собственника до момента устранения выявленных нарушений. Кроме того, при обнаружении 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 до 36 месяцев, предшествующих дате обнаружения данного нарушения.

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

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

3.3. Собственник обязуется:

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

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

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

3.3.4. 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 по индивидуальным приборам учета, на расчетный счет или в кассу Управляющей организации, если иное не будет предусмотрено нормативно-правовыми актами.

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

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

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

3.3.9. 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:

- а) бережно относиться к жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность; не допускать хранения личных вещей в местах общего пользования МКД, не захламлять и не загрязнять места общего пользования МКД и придомовую территорию, мусор выбрасывать только в установленных местах, не вытряхивать и не сбрасывать мусор с балконов и из окон (в т.ч. не допускается вытряхивать ковры, одеяла и т.д.);
- б) 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;
- в) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ или совершение других действий, способных повлечь причинение ущерба помещению, помещениям иных собственников, либо общему имуществу МКД;
- г) 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; не производить шумовые работы в рабочие дни в период с 19:00 до 9:00 и с 13:00 до 15:00, а в выходные и праздничные дни – в течение всего дня.
- g) при проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения обеспечить вывоз крупногабаритных и строительных отходов;
- h) проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на помещение с обязательным уведомлением Управляющей организации;
- i) не производить переустройство, перепланировку жилых и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку или установку дополнительного сантехнического и электротехнического оборудования без согласования в установленном законом порядке проекта переустройства и перепланировки помещения, получения разрешения на производство работ по переустройству и перепланировке помещения, а по окончании работ произвести в установленном порядке ввод в эксплуатацию переустроенного и (или) перепланированного помещения;
- j) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение, а также при изменении архитектурного облика МКД, замененное остекление помещений и балконов, а также установленные на фасадах домов сплит-системы и прочее оборудование;
- k) не производить без согласования с Управляющей организацией перенос инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении, а также не перекрывать к ним свободный доступ; в случае если доступ к ним оказался закрыт Собственником, то Собственник по требованию Управляющей организации обязан открыть доступ, в т.ч. путем демонтажа элементов отделки, мебели, декоративных элементов и проч., в течение 1 суток с момента предъявления требования;
- l) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления помещений и балконов, а также не допускать установку на фасадах домов сплит-систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик МКД;
- m) обеспечить за свой счет организованный отвод конденсата системы кондиционирования помещений;
- n) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, а также не допускать курения в не предусмотренных для этого местах, не разбрасывать окурки, тушить окурки до выбрасывания их в урну (пепельницу);
- o) любым доступным способом уведомить Управляющую организацию о готовности к пуску отопления в квартиру; без уведомления от Собственника пуск отопления в квартиру не производится. Полную ответственность за протечки системы отопления в помещении несет сам Собственник, сообщивший о готовности к пуску отопления;
- p) Предоставлять управляющей организации данные о количестве постоянно и временно проживающих в жилом помещении, а также иные сведения, необходимые для правильного начисления платы на обращение с ТКО.

3.3.11. 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) и его контактных данных, о смене нанимателя или арендатора помещения;
- об отчуждении жилых (нежилых) помещений с указанием контактных данных нового собственника.

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, Правил, Регламентов и Положений, принятых в МКД.

3.3.14. При заключении договоров найма в период действия Договора собственник помещений обязан информировать нанимателей об условиях Договора, Правил, Регламентов и Положений, принятых в МКД.

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 в согласованные с Управляющей организацией сроки устранение за свой счет повреждений МКД, 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. За свой счет демонтировать в своем помещении элементы (предметы мебели, элементы отделки, конструктивов и проч.), препятствующие доступу к общему имуществу (сети канализации, водоснабжения, отопления и т.д.) в целях проведения ремонта, устранения аварий, осмотра и в других случаях.

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

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

3.3.21. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями Договора, Правил, Регламентов и Положений, принятых в МКД.

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

3.3.23. Своевременно осуществлять поверку и/или замену индивидуальных приборов учета приборами, обеспечивающими установленные в доме функциональные возможности (по дистанционному съему показаний).

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

3.3.25. Нести иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3.26. Соблюдать Правила, Регламенты, Положения, принятые в МКД.

3.3.27. Избрать на общем собрании Совет дома, обязанности которого определены жилищным законодательством и Положением о Совете дома (при наличии).

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 не было произведено Управляющей организацией в согласованные сроки, в связи с чем производилось силами третьих лиц и оплачивалось за счет Собственника. Факт выполнения работ и оказания услуг третьими лицами, а также стоимость произведенных работ, услуг должны быть подтверждены письменно.

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

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

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

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

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

3.4.10. Поручать вносить платежи по Договору нанимателю (арендатору) принадлежащего

Собственнику помещения в случае предоставления (передачи) помещения по договору найма (аренды) с уведомлением Управляющей организации в порядке, оговоренном в п. 3.3.13, 3.3.15.

3.4.11. Содержать собак и кошек в отдельных квартирах при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания домашних животных в городах и других населенных пунктах, без права размещения животных в местах общего пользования МКД.

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

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

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества. Занимать места общего пользования МКД для хранения собственного имущества и для других личных целей.

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, регулируемую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.

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

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

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

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за выполненные работы и оказанные услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, 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 по истечении календарного года срока действия договора собственниками не будет проведено собрание по утверждению размера платы за содержание и ремонт жилья, или собрание не состоялось, или собрание проведено, но не утвержден размер платы, Управляющая организация вправе 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 (при отсутствии данных Росстата Краснодарского края используются данные Росстата по России).

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

4.5. Плата за помещение вносится в размерах, указанных в платежных документах, представленных Управляющей организацией на бумажном носителе по месту нахождения помещения Собственника и/или в электронном виде по указанной Собственником электронной почте, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

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

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

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

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

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

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

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

4.13. 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.

4.14. 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, а в его отсутствие – членом Совета дома и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) контролирующего органа власти, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

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

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

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

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

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

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

5.6. При нарушении обязательств, предусмотренных пунктами 3.1. и 3.3. (включая все подпункты) Сторона Договора, допустившая нарушение обязательств, возмещает другой Стороне убытки, вызванные неисполнением и (или) ненадлежащим исполнением, т.е. фактически понесенные расходы в полном объеме по ценам, существующим на момент оплаты, а также расходы, связанные с восстановлением нарушенного права.

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

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

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

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

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

6. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

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

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

6.3. Инициатором внеочередного общего собрания может выступать Управляющая организация, Совет МКД, или собственники, обладающие в сумме не менее, чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в МКД, собственники помещений в доме. При использовании для проведения общего собрания информационной системы и мобильного приложения на её базе инициаторы обязаны руководствоваться правилами, утвержденными общим собранием собственников, а также установленными в соответствующей информационной системе.

6.4. Собственники помещений дома, а равно и Управляющая организация предупреждаются о проведении очередного общего собрания надлежащим образом. Оповещение собственников о предстоящем общем собрании, а также о результатах проведенного общего собрания производится путем размещения сообщений на информационных щитах в местах общего пользования МКД и/или с использованием интернета и других электронных систем.

6.5. В случае принятия общим собранием собственников помещений в МКД решений, предусмотренных пунктами 3.2 - 3.4 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ, общие собрания собственников помещений в МКД могут проводиться в форме заочного голосования с использованием выбранной собственниками системы.

6.6. Выбор конкретной формы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется инициатором общего собрания.

7. ИЗМЕНЕНИЕ, ЗАВЕРШЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

7.4. Договор может быть расторгнут:

7.4.1. В связи с завершением срока действия Договора:

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

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

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

7.4.3. По соглашению сторон.

7.4.4. В судебном порядке.

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

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

- предоставить отчет Собственнику о выполнении его условий и передать имеющуюся техническую документацию на МКД и иные, связанные с обслуживанием этого дома документы, вновь выбранной

организации по обслуживанию дома, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае выбора непосредственного способа управления) одному из собственников, указанному в решении Общего собрания, или, если такой Собственник не указан, председателю, а в его отсутствие – любому члену Совета дома с доведением собственникам информации по адресам электронной почты;

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

- выполнить взаиморасчет на дату завершения (расторжения) Договора и расторгнуть 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 **01 января 2022 г.**, но не ранее даты включения в реестр лицензий информации об управлении МКД ООО «Фирма «Специзол».

8.2. Договор заключается сроком **на 12 месяцев**.

8.3. При отсутствии заявлений, уведомлений (в соответствии с пунктом 7.4.1) одной из Сторон о прекращении Договора за 2 месяца до окончания срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. В этом случае Управляющая организация вправе провести индексацию размера платы в порядке, установленном пунктом 4.3 настоящего Договора.

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, либо Совет дома вправе предъявить претензию Управляющей организации.

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

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

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

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

Финансовый результат по сбору и расходованию средств на текущий ремонт является составной частью ежегодного отчета Управляющей организации. В финансовом результате отражены переходящие на следующий год остатки средств МКД или долг. Переходящие суммы могут быть использованы по мере необходимости и учитываются в финансовом результате следующего года. Промежуточный отчет о накоплениях и расходах по статье «Текущий ремонт» может быть подготовлен не чаще одного раза в квартал по запросу Совета дома в течение 10 рабочих дней.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

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

10.2.1. Путем вручения под роспись любым сотрудником Управляющей организации.

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

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

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

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

10.4. 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.

10.5. 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 третьим лицам (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление в документальной, электронной и иной форме.

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

10.7. Сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, отражаются в системе ГИС ЖКХ в сети Интернет в объеме, предусмотренном законодательством о ГИС ЖКХ, данные сведения считаются частью настоящего 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 может повлечь недействительность отдельных положений Договора, что не влечет недействительность Договора в целом.

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

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

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

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

10.15. Электронные копии документов в рамках исполнения настоящего Договора, направленные по электронной почте (при условии, что адрес электронной почты отправителя достоверно известен получателю), либо по иным электронным сервисам (об использовании которых договорились отправитель и получатель сообщения) считаются подписанными собственноручной подписью и по юридической силе равны бумажным документам.

10.16. Приложением и неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- СОСТАВ И КАЛЬКУЛЯЦИЯ СТОИМОСТИ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД (Приложение №1);
- ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО РЕМОНТУ И СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (Приложение №2);
- Акт разграничения ответственности за внутридомовое инженерное оборудование (Приложение №3);
- Состав общего имущества (Приложение №4);
- Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования (Приложение №5);
- Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (Приложение №6);
- Правила пользования жилыми помещениями (Приложение №7);
- Услуги Управляющей организации, связанные с управлением многоквартирными домами (Приложение № 8).

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,
ОГРН 1022302830120,
р/с 40702810006300000315
к/с 30101810145250000411, филиал
"Центральный" Банка ВТБ (ПАО) г.
Москва, БИК 044525411

Тел/факс 296-70-88, тел. 200-12-08

E-mail: uprawdom@bk.ru
[http:// www.firmaspecizol.ru](http://www.firmaspecizol.ru)

Директор

Ю.В. Зинковский

М.П.

 (ФИО)
 Паспорт:
 серия _____ № _____,
 кем выдан _____,
 _____,
 Дата выдачи «_____» _____ 20 ____ года,
 Код подразделения: _____
 Адрес регистрации:

 Тел. _____
 E-mail: _____

 _____ / _____ /
 (Подпись) (ФИО)

**СОСТАВ И КАЛЬКУЛЯЦИЯ СТОИМОСТИ РАБОТ И УСЛУГ ООО «ФИРМА «СПЕЦИЗОЛ»
ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД ПО АДРЕСУ: г. Сочи, ул. Пластунская, 123А, корп.1**

№ п/п	Наименование и состав работы	Периодичность	Стоимость, руб./кв.м.
1	2	3	4
I	Накопления на текущий ремонт общего имущества, компенсационный фонд, используемые материалы и работы, выполняемые по мере необходимости	По необходимости	3,83
II	Услуги по санитарному содержанию помещений общего пользования, в т.ч.		6,67
2.1.	Мытье поэтажных холлов, коридоров, лестниц со 2 этажа	3 р. в неделю	
2.2.	Уборка кабин лифта и холла первого этажа	6 р. в неделю	
2.3.	Уборка лестничных площадок и маршей	1 р. в неделю	
2.4.	Генеральная уборка	2 р. в год	
2.5.	Дератизация и дезинсекция	По регламенту	
III	Уборка и благоустройство земельного участка, в том числе озеленение	6 р. в неделю	2,22
IV	Локализация аварий на инженерных системах (аварийно-диспетчерское обслуж. - АДО)	Круглосуточно	1,66
V	Проведение технических осмотров и мелкий ремонт систем МКД, в т.ч.		7,00
5.1.	Осмотр и мелкий ремонт систем водопровода, прочистка канализации, ТО канализационной насосной станции, водомерного узла и насосов	По регламенту	
5.2.	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках, мелкий ремонт	По регламенту	
5.3.	Осмотр и мелкий ремонт системы отопления, в том числе промывка, регулировка опрессовка системы отопления	2 раза в год	
5.4.	Осмотр и мелкий ремонт конструктивных элементов МКД и малых архитектурных форм	По регламенту	
5.5.	Обслуживание ТП	По регламенту	
5.6.	Проверка заземления оболочки и замеры сопротивления электрокабеля	1 раз в 3 года	
5.7.	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	1 раз в год	
5.8.	Обслуживание и съем показаний с общедомовых приборов учета	1 раз в месяц	
VI	Подготовка МКД к сезонной эксплуатации с составлением актов осмотра	2 раза в год	0,43
VII	Содержание тепловых пунктов	Постоянно	0,82
VIII	Обслуживание подъемных платформ, лифтового оборудования (диспетчеризация, освидетельствование, страхование, ТО и АДО)	Постоянно	1,96
8.1.	Обслуживание лифтов и платформ		1,73
8.2.	Освидетельствование и страхование лифтового оборудования		0,23
IX	Тех.обслуживание систем пожарной безопасности, видеонаблюдения и др. слаботочных систем	По регламенту	2,57
X	Применение автоматизированных систем и приложений CRM для получения и обработки показаний приборов учета потребления коммунальных услуг	Постоянно	0,39
XI	Услуги управления		5,08
	ИТОГО		32,63

Управляющая организация

Собственник

_____/Ю.В. Зинковский/

_____/_____/

(Подпись)

(ФИО)

М.П.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО РЕМОНТУ И СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

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, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).

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

4. Прочистка канализационного лежака.

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

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

3. Уплотнение сгонов.

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

5. Регулировка и ремонт трехходового крана.

6. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.

7. Укрепление трубопроводов.

8. Проверка канализационных вытяжек.

9. Мелкий ремонт изоляции.

10. Проветривание колодцев.

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

12. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

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

Д. Прочие работы

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

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

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

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

1. Фундаменты:

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

2. Стены и фасады:

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

3. Перекрытия:

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

4. Крыши:

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

5. Оконные и дверные заполнения в местах общего пользования:

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

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

7. Полы:

Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования.

8. Внутренняя отделка:

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

9. Отопление:

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

10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

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

11. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

12. Вентиляция:

Замена, прочистка и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

13. Специальные общедомовые технические устройства

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником

(уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд (лифтовое оборудование и пр.).

14. Внешнее благоустройство

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

Работы по текущему ремонту производятся 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 обязательных ремонтных работ, не требующих согласования в соответствии с НПА РФ.

ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ПРОИЗВОДИМЫХ ПРИ КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

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

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

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

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

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

5. Замена внутриквартальных инженерных сетей.

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

7. Переустройство невентилируемых совмещенных крыш.

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

9. Ремонт встроенных помещений в зданиях.

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

Управляющая организация

Собственник

_____/ **ЛЮ.В. Зинковский/**

_____/_____/_____
(Подпись) (ФИО)

М.П.

АКТ**разграничения ответственности за внутридомовое инженерное оборудование**

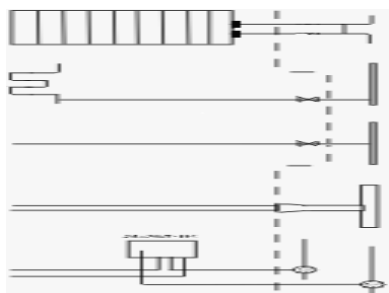
г. Сочи

«___» _____ 2021 г.

ООО «Фирма «Специзол», в лице директора Зинковского Юрия Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений дома по ул. Пластунская, д.123А, корпус 2 в г. Сочи на основании решения общего собрания, именуемые в дальнейшем «Собственник», далее по тексту «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым и индивидуальным оборудованием является:

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



Отопление

ГВС

ХВС

Канализация

Эл. сеть до эл. счетчика

Границы принадлежности общедомового оборудования Собственника и эксплуатационной ответственности Управляющей организации, с одной стороны, и эксплуатационной ответственности ресурсоснабжающих организаций, с другой стороны, устанавливаются сетевыми и ресурсоснабжающими организациями в соответствии с ранее выданными документами по технологическому присоединению к соответствующим сетям.

Управляющая организация

Собственник

_____/ ЛЮ.В. Зинковский/

_____/_____/

М.П.

(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 с элементами благоустройства и малыми архитектурными формами.
6. Внутридомовые инженерные системы:
 - вентиляции;
 - электроснабжения;
 - холодного водоснабжения;
 - горячего водоснабжения;
 - водоотведения;
 - отопления;
 - пожарной сигнализации;
 - контроля управления доступа и видеонаблюдения.
7. Технологическое оборудование:
 - тепловой пункт;
 - оборудование для теплоснабжения и ГВС;
 - трансформаторная подстанция (долевая), электротехническое оборудование;
 - система пожаротушения;
 - лифты пассажирские, грузопассажирские и подъемник для маломобильных групп населения.

Управляющая организация

_____ /Ю.В. Зинковский/

М.П.

Собственник

_____ / _____ /
(Подпись) (ФИО)

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

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

Примечание:

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

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

3. Аварийные заявки устраняются в указанные выше сроки.

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

Управляющая организация

_____ /Ю.В. Зинковский/

М.П.

Собственник

_____ / _____ /
(Подпись) (ФИО)

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

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно, а при аварии тупиковой магистрали – 24 часа	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.1. Обеспечение температуры ГВС в точке разбора: а) не менее 60°C для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50°C для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75°C для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5°C; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3°C	а) за каждые 3°C снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°C - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.2. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

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

<p>2.3. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора:</p> <ul style="list-style-type: none"> - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см) 	<p>отклонение давления не допускается</p>	<p>за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) при давлении, отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
<p>3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва водоотведения:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии) 	<p>за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1</p>
4. Отопление		
<p>4.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва отопления:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12°C, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10°C, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8°C 	<p>за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления, размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1</p>
<p>4.2. Обеспечение температуры воздуха:²</p> <ul style="list-style-type: none"> а) в жилых помещениях не ниже + 18°C (в угловых комнатах +20°C), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°C и ниже + 20 (+22)°C б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 <p>Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°C</p> <p>Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C</p>	<p>отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается</p>	<p>за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы, исходя из нормативов потребления

<p>4.3. Давление во внутримономовой системе отопления:</p> <p>а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см)</p> <p>б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см);</p> <p>в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем</p>	<p>отклонение давления более установленных значений не допускается</p>	<p>за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутримономовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>
5. Электроснабжение		
<p>5.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва электроснабжения:</p> <p>2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания⁴;</p> <p>24 часа - при наличии 1 источника питания</p>	<p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период</p>
<p>5.2. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92)</p>	<p>отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается</p>	<p>за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с учетом примечания 1</p>

Примечание:

В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета, снижается на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) не предоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени не предоставления коммунальной услуги. В случае изменения законодательства, регулирующего изменение требований и размера платы, новые положения законодательства применяются к отношениям Сторон с момента их вступления в законную силу.

Управляющая организация

_____/ **ЛЮ.В. Зинковский** /

М.П.

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

_____/ **Ю.В. Зинковский** /

М.П.

Собственник

_____/ _____ /
(Подпись) (ФИО)

**Услуги Управляющей организации,
связанные с управлением многоквартирными домами**

1. Организация работ по эксплуатации жилищного фонда, нежилых помещений и строений, уборке придомовой и прилегающей территории, в соответствии с обязанностями и правами, указанными в пунктах 3.1 и 3.2 Договора.

2. Заключение и ведение договоров с поставляющими организациями и другими подрядными организациями, обеспечение учета поставляемых услуг и расчеты с поставщиками по заключенным договорам.

3. Обеспечение постоянного контроля по организации и выполнению перепланировочных, ремонтных и иных строительных работ в помещениях объекта управления, а также по устранению выявленных нарушений в рамках действующего законодательства.

4. Организация и проведение приема жителей многоквартирного дома (правообладателей, собственников, нанимателей и других лиц).

5. Ведение и хранение документации по многоквартирному дому.

6. Расчет платежей по оплате за жилищно-коммунальные услуги.

7. Прием платежей.

8. Ведение в установленном порядке учета выполняемых работ по эксплуатации и содержанию комплекса, придомовой территории.

9. Участие во всех проводимых в многоквартирном доме проверках и инспекциях

10. Оказание услуг по заявкам жителей (за счет средств последних) по обслуживанию и ремонту индивидуальных внутриквартирных инженерных сетей.

11. Ведение технической документации на здание и инженерное оборудование.

12. Ведение бухгалтерской документации и выдача справок жителям в пределах своей компетенции, делопроизводство.

13. Информационное обслуживание жителей в рамках деятельности управляющей организации.

14. Ведение паспортистом документации по проживающим в обслуживаемых объектах, в пределах своей компетенции. Примечание: предоставление выписок из лицевого счета, 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

_____/ **ЛЮ.В. Зинковский/**

М.П.

Собственник

_____/ _____/

(Подпись)

(ФИО)