

1

ДОГОВОР №5/У/МКД-2024
НА УПРАВЛЕНИЕ, СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО
ДОМА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
г. Ейск, ул. Чапаева, д.№62

г. Ейск

« 15 » ноября 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «Городская управляющая компания - Ейск», действующее на основании лицензии № 557 от «13» сентября 2016г., именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Вашенко Игоря Павловича, действующей на основании Устава, с одной стороны и собственники помещений в многоквартирном доме №62 по улице Чапаева в г. Ейске, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – Многоквартирный дом) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 27 октября 2024г. № 1) в лице председателя совета многоквартирного дома — ██████████ именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом №1 от «27» октября 2024г., являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).

1.2. Условия настоящего Договора одобрены в соответствии с п. 1.1. настоящего Договора и являются одинаковыми и обязательными для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, получение коммунальных услуг Собственниками, а также членами их семей.

1.4. При выполнении условий настоящего договора стороны руководствуются :

- Конституцией Российской Федерации
- Гражданским кодексом Российской Федерации
- Жилищным кодексом Российской Федерации
- ПП РФ №491 от 13.08.2006г.
- ПП РФ №731 от 23.09.2010г.
- ФЗ РФ №261 от 23.11.2009г.
- ПП РФ №25 от 21.01.2006г.
- ПП РФ №416 от 15.05.2013г.
- ПП РФ №354 от 06.05.2011г.
- ПП РФ №410 от 14.05.2013г.
- иными положениями законодательства Российской Федерации, правовыми актами Краснодарского края, Ейского района, муниципального образования город Ейск

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги по управлению и выполнять работы по надлежащему техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (далее в тексте читать – «содержание общего имущества»), осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется статьей 36 Жилищного кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности, в котором отражено состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и указан в Приложении №2 к настоящему Договору.

2.3. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием, является: на системе холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль (не является общедомовым)); на системе горячего водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль (не является общедомовым)), а также отсекающая арматура (первый вентиль (не является общедомовым)) горизонтальной подводки полотенцесушителя (при наличии) к стояку общедомовой системы горячего водоснабжения (при отсутствии вентиля – по контргайку полотенцесушителя, при отсутствии контргайки – место присоединения горизонтальной подводки к стояку), по отоплению - отсекающая арматура (первый вентиль (не является общедомовым)) горизонтальной подводки прибора отопления к стояку общедомовой системы отопления (при отсутствии вентиля – по контргайку прибора отопления, при отсутствии контргайки – место присоединения горизонтальной подводки к стояку); а также отсекающая арматура (первый вентиль (не является общедомовым)) горизонтальной подводки полотенцесушителя (при наличии) к стояку общедомовой системы отопления (при отсутствии вентиля – по контргайку полотенцесушителя, при отсутствии контргайки – место присоединения горизонтальной подводки к стояку), на системе канализации – до плоскости первого раструба в помещении (включая его); по электрооборудованию – вводной прибор защиты установленный в этажном щите

до счётчика (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.), включая его; по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и наружная плоскость входной двери в квартиру.

2.4. Предметом настоящего договора не является выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.5. Коммунальные услуги приобретаются Собственниками на основании прямых договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями.

2.6. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о её службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, размещена на сайте Управляющей организации – <http://www.гук-ейск.рф/>

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников в соответствии с целями, указанными в п. 1.3. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

При этом распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) производится Управляющей организацией на основании решения общего собрания собственников помещений или решения Совета дома, наделённого соответствующими полномочиями, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий ремонт, а также на иные цели устанавливаемые собственниками.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем работ и услуг по техобслуживанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 3) и Перечень работ и услуг по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 4). За счет неиспользованных денежных средств по содержанию и текущему ремонту общего имущества, Управляющая организация выполняет незапланированные (непредвиденные) либо аварийные виды работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества. За счет неиспользованных денежных средств по содержанию общего имущества многоквартирного дома могут быть выполнены работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложением № 3, № 4, № 5 настоящего договора, оплачиваются Собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

3.1.3. - Исключен.

3.1.4. Оказывать услуги по управлению, перечисленные в Перечне услуг по управлению общим имуществом в Многоквартирном доме (Приложение № 5).

3.1.5. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственников о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.6. Осуществлять начисление, сбор, расщепление, перерасчет платежей собственников за содержание общего имущества, прием и обработку платежей за содержание общего имущества, печать и доставку платежных документов, взыскание задолженности, ведение регистрационного учета с правом передачи перечисленных полномочий по договору третьим лицам, в том числе операторам по приему платежей.

3.1.7. Выполнять работы по текущему ремонту только после подачи заявления председателем совета МКД. Выполнение работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту оформлять Актами выполненных работ, которые подписывает председатель совета дома либо любой член совета дома.

3.1.8. Представлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, путем размещения информации на информационных стендах, установленных на придомовой территории (или на подъездах многоквартирного дома, или на первых этажах в подъездах многоквартирного дома) и на сайте управляющей организации в сети интернет. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 дней с момента представления Отчета, Отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

3.1.9. - Исключен.

3.1.10. Принимать от Собственников плату за техническое обслуживание согласно платежному документу (счету-квитанции).

3.1.11. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению. Все неотложные и аварийные работы, а также работы, необходимость которых установлена в результате плановых (внеплановых) мероприятий, проводимых органами государственного жилищного надзора либо муниципального жилищного контроля, считаются предусмотренными в договоре и должны выполняться Управляющей организацией независимо от того, содержатся ли они в Приложениях № 3 и № 4 и имеется решение общего собрания Собственников о необходимости их выполнения.

3.1.12. Представлять Собственникам предложения о необходимости проведения и стоимости

3
дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также предложения о необходимости проведения и порядке финансирования капитального ремонта общего имущества Многоквартирного дома, за исключением капитального ремонта, проводимого в рамках исполнения требований глав 15-18 Жилищного кодекса РФ. При этом вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются Фондом капитального ремонта.

3.1.13. Обеспечить выдачу Собственникам платежных документов (счетов-квитанций), не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным месяцем.

3.1.14. По требованию Собственников и иных лиц, действующих по распоряжению Собственников или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.15. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с пломбировкой и составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.16. Не менее чем за 3 дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ.

3.1.17. На основании заявки Собственников направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.18. Представлять интересы Собственников в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.19. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.1.20. Обеспечить принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом.

3.1.21. Обеспечить хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.

3.1.22. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб потребителей, в том числе на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих организаций.

3.1.23. Осуществлять размещение рекламной информации на доме, в подъездах, лифтах и придомовой территории на основании решения общего собрания собственников (или Совета дома, при наличии полномочий) на коммерческой основе по договорам между Управляющей организацией и рекламодателями.

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

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

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Принимать участие, а также выступать инициатором общих собраний Собственников.

3.2.3. Требовать от Собственников внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также принимать меры по взысканию задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги самостоятельно либо с привлечением третьих лиц.

3.2.4. Представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными и коммунальными услугами.

3.2.5. В случае отсутствия решения общего собрания Собственников по утверждению нового размера платы за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества, предложенного Управляющей организацией, Управляющая организация вправе применить индексацию текущего размера платы согласно п.4.3.1.4. настоящего Договора или использовать тариф, утверждённый органами местного самоуправления по истечении года, после последнего принятия собственниками тарифа.

3.2.6. Требовать от Собственников исполнения настоящего договора

3.2.7. Размещать социальную и рекламную информацию на оборотной стороне квитанции, ежемесячно доставляемой Собственникам.

3.2.8. Готовить предложения Собственникам по установлению на предстоящий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также по изменению перечней работ и услуг, предусмотренных приложениями № 3 и № 4 по результатам осмотров общего имущества в рамках отчёта по итогам года (в первом квартале года, следующего за отчётным).

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников.

3.2.10. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении

Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по содержанию общего имущества МКД, обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

3.2.11. Требовать внесения платы от Собственников помещений в случае непоступления платы (под невнесение понимается просрочка оплаты более двух раз).

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

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

3.2.14. Использовать персональные данные собственников и нанимателей:

- при формировании платежного документа специализированной организацией или информационно-расчетным центром, с которым у Управляющей организации заключен договор.

- размещение информации о размере платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в системе как самой Управляющей организацией, так иной организацией, с которой у Управляющей организации заключен договор.

- ведение досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а так же для взыскания задолженности с собственников и потребителей.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание общего имущества, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. В случае отсутствия в занимаемом помещении более 24 часов, Собственники помещения обязаны сообщать Управляющей организации, не позднее 24 часов с момента отсутствия в помещении, контактные телефоны и адреса лиц, которые могут, при необходимости, обеспечить доступ в жилые и нежилые помещения, на время отсутствия Собственников.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (Приложение №8), а также дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в будние дни с 23.00 до 7.00, с 13.00 до 15.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00 в соответствии с СанПиН 2.1.2.2645-10);

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в выходные и праздничные дни с 23.00 до 12.00, с 13.00 до 15.00 (ремонтные работы производить только в период с 12.00 до 20.00 в соответствии с СанПиН 2.1.2.2645-10);

к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме

л) не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома

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

н) при проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае необходимости хранения строительного мусора в местах общего пользования в рамках Дополнительных услуг Управляющая организация вывозит строительный мусор с территории Многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в стоимость таких услуг. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 3-х рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения Управляющей организации платы за жилищно-коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, в случае отсутствия или временно снятые (не работают) приборы учета;

- о государственной регистрации права собственности на помещение (с предоставлением копий свидетельства о государственной регистрации права и технического паспорта и оригинала для сверки);

- об отчуждении помещения (с предоставлением копии зарегистрированного договора купли-продажи);

- об изменении объемов потребления ресурсов в помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники помещений);

- о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;

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

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

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

3.3.5.2. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

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

3.3.6. Сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме, а также о сбоях в работе инженерных систем и оборудования.

3.3.7. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственникам имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

3.3.8. Содержать домашних животных в соответствии с Законом Краснодарского края от 02.12.2004 года № 800-КЗ «О содержании и защите домашних животных в Краснодарском крае».

3.3.9. Обеспечить Управляющую организацию ключами от мест общего пользования за счет собственников.

3.3.10. Предоставлять Управляющей организации на безвозмездной основе подсобные помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома для обслуживающего персонала (дворник, уборщик лестничных клеток и т.д.) данного многоквартирного дома.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. В порядке установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.4.2. Требовать изменения размера платы по содержанию общего имущества МКД в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, техобслуживанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в порядке, установленном действующим законодательством.

3.4.3. Требовать составления акта при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами № 354.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении

6

настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.8. настоящего Договора, а также предложений по п. 3.2.8. настоящего Договора и раскрытия информации в соответствии с п. 3.1.19. настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

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

3.4.6. Взаимодействовать с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора через Председателя совета многоквартирного дома (уполномоченных представителей), определенных решением общего собрания.

3.4.7. Требовать квартального отчёта по выполненным работам и информации по формированию остатка на лицевом счёте МКД.

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

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

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

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена договора определяется как сумма платы за содержание общего имущества для собственников помещений в многоквартирном доме и включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, техобслуживанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Размер платы за содержание общего имущества МКД, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за техобслуживание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется общим собранием собственников с учетом предложений Управляющей организации.

4.3. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме для Собственников помещений устанавливается за один квадратный метр занимаемого жилого (нежилого) помещения в месяц в следующем размере:

- 25,50 руб./кв.м. (структура тарифа – приложение №8), на момент заключения договора.

4.3.1. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью выполнения работ (оказания услуг), которые указаны в настоящем договоре. Стоимость работ ежегодно индексируются. Размер платы за содержание жилого помещения подлежат ежегодной индексации.

4.3.1.1. Управляющая организация не позднее чем за месяц до предстоящей индексации размера платы за содержание жилого помещения готовит предложение по размеру платы за содержание жилого помещения и направляет его на рассмотрение совета дома (уполномоченного представителя собственников). Предложение должно содержать расчет нового размера платы соразмерно стоимости услуг работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества и с учетом индексации для его утверждения на общем собрании собственников.

4.3.1.2. Если общее собрание собственников в многоквартирном доме не состоится, Управляющая организация проводит индексацию размера платы в порядке, согласованном сторонами в настоящем договоре.

4.3.1.3. Стороны договорились, что индексация будет проводиться в соответствии с прогнозными показателями инфляции, определенными Минэкономразвития России с учетом динамики предыдущего года на основании индекса потребительских цен на платные услуги населению, скорректированного на индекс выпадающих доходов, сложившихся из соотношения фактического индекса и прогнозного индекса на регулируемый период (не ниже уровня фактических индексов потребительских цен предыдущего года периода). Индексация подразумевает увеличение размера платы за жилое помещение на величину инфляции в Российской Федерации по официальным данным.

4.3.1.4. Индекс применяется в расчетном периоде, следующем за периодом, в котором опубликованы официальные данные об уровне инфляции за предыдущий год.

4.4. Плата за содержание общего имущества и взнос на выплату вознаграждения председателю совета дома вносится собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размере, указанным в квитанции.

При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учёта собственник (наниматель) ежемесячно в период с 22-го по 23-е число текущего месяца снимает показания приборов учёта и передаёт их в Управляющую организацию не позднее 24-го числа текущего месяца.

4.5. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, за исключением коммунальной услуги по отоплению, определяется в соответствии с формулой 10 приложения № 2 к Правилам №354. Объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, рассчитывается и распределяется между потребителями в полном объеме пропорционально размеру общей

площади принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме в соответствии с формулами 11 - 14 приложения № 2 к Правилам №354 с учетом положений п.47 Правил № 354. Стороны пришли к соглашению о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.6. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение, а также взноса на выплату вознаграждения председателю совета дома.

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

4.8. Собственники имеют право оплачивать соответствующие коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию. В этом случае внесение собственниками платы за соответствующие коммунальные услуги напрямую в РСО считается выполнением своих обязательств по оплате коммунальных услуг.

4.9. Стоимость выполненных Управляющей организацией непредвиденных и/или неотложных работ собственники помещений обязаны компенсировать Управляющей организации в полном объеме путем внесения средств на возмещение расходов Управляющей организации помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения, не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем, в котором были выполнены работы, по реквизитам и в размере, указанным в квитанции. При выполнении непредвиденных и/или неотложных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика выполнения работ и оказания услуг, и определение графика внесения средств на возмещение расходов Управляющей организации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация не несет ответственность за причинение материального ущерба общему имуществу многоквартирного дома, если вред возник в результате:

- виновных действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников и третьих лиц, привлеченных подрядных организаций для оказания услуг и выполнения работ;
- использования Собственниками общего имущества не по назначению и (или) с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.)

5.3. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 3.1.12. настоящего договора.

Управляющая организация не несет ответственности:

- за ущерб, причиненный имуществу собственников, возникший в результате строительных недоделок и скрытых дефектов, выявленных в результате эксплуатации МКД;
- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до даты подписания Договора, либо до даты, когда Управляющая организация фактически приступила к выполнению работ и оказанию услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД и к предоставлению коммунальных услуг потребителям, если эта дата наступила ранее даты подписания договора;

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

5.5. Собственники несут ответственность:

- а) за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их

отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

б) за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника.

в) за все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.

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

5.6. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ.

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

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

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, в связи с систематическим нарушением Управляющей организацией условий настоящего Договора, зафиксированных надлежащим актом, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения (расторжения) настоящего Договора путем предоставления ей копий указанного акта, протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- происходило систематическое нарушение Собственниками условий настоящего Договора (когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за 2 (два) месяца.

- невыполнения Собственниками помещения п.1 ст.45 ЖК РФ — несостоявшегося очередного общего годового собрания Собственников по вопросу увеличения платы за жилое помещение и невозможностью Управляющей организации выполнять обязательства по Договору без увеличения этой платы. В случае, когда такая инициатива обжалуется другой стороной в установленном законом порядке, расторжение договора приостанавливается до принятия решения соответствующего органа. В этом случае Управляющая организация обращается в орган местного самоуправления для установления такого размера платы.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в связи с окончанием (истечением) срока действия Договора, при этом одна из сторон обязана уведомить другую Сторону о нежелании его продлевать за 30 календарных дней до срока окончания действия договора.

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по обстоятельствам непреодолимой силы, не позволяющим далее исполнять обязательства по Договору.

6.5. При принятии Управляющей организацией решения о досрочном расторжении Договора в случае, предусмотренном в п.п. «б» п.6.2 Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее, чем за 30 календарных дней до расторжения Договора путем направления уведомления уполномоченному собственниками лицу (и/или председателем совета многоквартирного дома) и/или указанием на расторжение Договора в платежных документах, направляемых собственникам помещений.

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

6.7. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по

оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора. Задолженность плательщиков перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организации на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Управляющей организацией до полного погашения задолженности. Управляющая организация обязана перечислить (вернуть) остаток неиспользованных денежных средств с лицевого счёта МКД в течение месяца получателю (-лям), указанному(-ым) в решении общего собрания собственников МКД

6.8. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, в соответствии с действующим законодательством, уполномоченному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами.

7.2. Управляющая организация обязана приступить к управлению многоквартирным домом с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

7.3. Настоящий Договор действует в течение одного года с момента его подписания Сторонами.

7.4. Если за 30 календарных дней до окончания его срока действия Договора ни одна из сторон не заявит о его расторжении, настоящий Договор считается пролонгированным на следующие 12 месяцев.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке, в судах по месту нахождения Управляющей организации. Местом исполнения настоящего договора является — Краснодарский край, город Ейск.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.

8.3. Условия данного договора являются обязательными для всех Собственников многоквартирного дома.

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

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

8.6. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Экземпляр Собственников хранится у Председателя совета многоквартирного дома, второй - у Управляющей организации. Управляющая организация имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся Собственнику за его счет.

8.7. Председатель совета многоквартирного дома является уполномоченным представителем Собственников по взаимодействию с Управляющей организацией.

8.8. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей). Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, вся информация и уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;

б) путем вручения уведомления Собственнику под расписку;

в) путем размещения сообщения в местах, доступных для всех Собственников - на информационных стендах подъездов.

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

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

8.8.3. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов,

10
адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

8.9. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

1. Протокол внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме - Приложение № 1;
2. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома - Приложение №2;
3. Перечень работ и услуг по техобслуживанию общего имущества многоквартирного дома - Приложение № 3;
4. Перечень видов работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома - Приложение № 4;
5. Перечень услуг по управлению многоквартирным домом- Приложение № 5;
6. Перечень работ по аварийному обслуживанию общих коммуникаций и технических устройств многоквартирных домов - Приложение № 6;
7. Сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд - приложение № 7;
8. Структура тарифа (расчет затрат) на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома на момент подписания договора – Приложение №8;

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация»:

«Собственники»:

Общество с ограниченной ответственностью
«Городская управляющая компания — Ейск»

помещений многоквартирного дома №62 по
улице Чапаева, в г. Ейске, в лице представителя:

Сокращенное наименование: ООО «ГУК - Ейск»
Лицензия серия 023 № 000645 от 13.09.2016 года № 557
Индекс: 353691, г. Ейск, ул. Коммунистическая, 20/6
Телефон/факс 8-86132-7-30-63
ИНН 2361014076 КПП 236101001
ОГРН 1162361050543
р/с 40702810500040008333
в ПАО «КРАЙИНВЕСТБАНК» г. Краснодар
БИК 040349516, к/с 3010181050000000516



И.П. Вашенко

Телефоны ООО «ГУК - Ейск»:

Приемная	8-86132-7-30-63
Аварийная служба	8-992-320-08-76
Диспетчерская служба	8-992-320-08-76

Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома.

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома	г. Ейск, ул. Чапаева, 62
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	23:42:0204002:56
3.	Серия, тип постройки	Многоквартирный дом
4.	Год постройки	1991
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	сведения отсутствуют
6.	Степень фактического износа	сведения отсутствуют
7.	Год последнего капитального ремонта	
8.	Количество этажей	6
9.	Наличие подвала	есть
10.	Наличие цокольного этажа	отсутствует
11.	Наличие мансарды	отсутствует
12.	Наличие мезонина	отсутствует
13.	Наличие чердака	есть
14.	Количество квартир	90
15.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	отсутствует
16.	Строительный объем	
17.	Площадь:	3881 м ²
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	2756.8 м ²
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	1127.1
18.	Количество лестниц	3
19.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	
20.	Уборочная площадь общих коридоров	
21.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	
22.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	5000
23.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	23:42:0202045:34

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	Железобетонный сборный	
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	Наружные, кирпичные	
3.	Перегородки	Кирпичные	
4.	Перекрытия		
	чердачные	Железобетонные	
	междуэтажные	Железобетонные	
	подвальные		
	(другое)		
5.	Крыша	Плоская	
6.	Полы	Бетонные	
7.	Проемы		
	Окна		
	Двери		
	(другое)		
8.	Отделка		
	Внутренняя	Оштукатурено	
	Наружная		
	(другое)		
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
	ванны напольные		
	электроплиты	нет	
	телефонные сети и оборудование	да	
	сети проводного радиовещания	да	
	сигнализация	нет	
	мусоропровод	нет	
	лифт	нет	
	Вентиляция	Естественная	
	(другое)		

10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
	электроснабжение	Центральное, скрытая проводка	
	холодное водоснабжение	центральное	
	горячее водоснабжение	Центральное	
	водоотведение	центральное	
	газоснабжение	сетевое	
	отопление (от внешних котельных)	нет	
	отопление (от домовой котельной)	нет	
	печи	нет	
	калориферы	нет	
	АГВ	нет	
	(другое)		

Примечание:

1. Информация, содержащаяся в данном приложении к настоящему Договору (далее — Приложение №2), составлена на момент заключения такового исходя из следующей доступной информации:

а) Сведений, содержащихся в технической документацией, переданной в адрес Управляющей организации предыдущей управляющей компанией либо иным лицом согласно акта приема-передачи технической документации на многоквартирный дом;

б) Сведений, полученных в результате визуального обследования дома и составления соответствующего акта;

в) Сведений, полученных из Единого государственного реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а так же иных доступных информационных ресурсов.

2. Информация, приведенная в Приложении №2, так же содержится на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет по адресу www.guk-eysk.rf/mkdu (в период действия настоящего Договора Управляющая организация в случае выявления изменений в сведениях, содержащихся в Приложении №2, актуализирует таковые и размещает соответствующую информацию по данному адресу).

При определении состава общего имущества используются сведения, содержащиеся в технической документации, переданной в адрес Управляющей организации.

Генеральный директор ООО «ГУК-Ейск»



И.П. Ващенко

Уполномоченное лицо



28

Перечень работ и услуг по техническому обслуживанию (техобслуживанию) общего имущества многоквартирного дома*

№ п/п	<i>Перечень услуг и работ по техническому обслуживанию (техобслуживанию) общего имущества многоквартирного дома:</i>
1	2
1	Конструктивные элементы:
1.1	Кровельные:
1.1.1	Осмотр кровли
1.1.2	Ремонт кровли без замены элементов
1.1.3	Укрепление оголовков вентиляционных труб
1.1.4	Закрытие слуховых окон, люков и входов на технический этаж
1.1.5	Проверка и восстановление запирающих устройств технических этажей
1.1.6	Очистка тех. этажа от мусора
1.1.7	Заделка вентиляционных продухов (на зиму) и их раскрытие
1.2	Столярно-плотничные:
1.2.1	Укрепление оконных и дверных наличников в МОП
1.2.2	Смена стекол в оконных и дверных переплетах в МОП
1.2.3	Укрепление оконных и дверных коробок
1.2.4	Смена дверных приборов: замки навесные, пружины, доводчики, ручки
1.3	Фасады, стены, элементы благоустройства территории:
1.3.1	Заделывание трещин в стенах и цоколе
1.3.2	Заделывание трещин в отмостке
1.3.3	Незначительный ремонт полов, без замены элементов
1.3.4	Мелкий ремонт ограждений лестничных клеток
1.3.5	Мелкий ремонт штукатурного слоя в подъездах
1.3.6	Мелкий ремонт домовых знаков и указателей
1.3.7	Окраска и мелкий ремонт малых архитектурных форм
2.1	Внутридомовое инженерное оборудование: ХВС, водоотведение:
2.1.1	Осмотр коммуникаций в МОП
2.1.2	Проверка работоспособности запорной арматуры
2.1.3	Незначительный ремонт
2.1.4	Уплотнение сгонов
2.1.5	Ликвидация воздушных пробок в стояке
2.1.6	Мелкий ремонт изоляции труб
2.1.7	Проверка исправности вытяжки канализации
2.1.8	Ремонт вентиля на стояке без снятия с места в МОП: смена прокладок
2.1.9	Временная заделка свищей (хомуты): Ф до 50 мм
2.1.10	Временная заделка свищей (хомуты): Ф до 100 мм
2.1.11	Прочистка горловин люков и закрытие канализационных колодцев
2.1.12	Снятие и установка контрольно-измерительных приборов в МОП (водомеры, манометры)
2.1.13	Снятие показаний вводных водомеров
2.1.14	Инвентаризация, нумерация и маркировка стояков, лежаков и запорной арматуры общедомовых инженерных систем
2.2.10	Крепление санитарно-технических приборов в МОП
2.3	Внутридомовое инженерное оборудование: электроснабжение:
2.3.1	Замена перегоревшей электрической лампы в МОП — лампы накаливания
2.3.2	Замена перегоревшей электрической лампы в МОП — лампы энергосберегающей
2.3.3	Проверка исправности и мелкий ремонт выключателей в МОП
2.3.4	Осмотр линий электросетей, арматуры и электрооборудования в МОП, на лестничных клетках
2.3.5	Осмотр вводных распределительных устройств (ВРУ).
2.3.6	Укрепление или мелкий ремонт светильников в МОП
2.3.7	Ремонт запирающих устройств и закрытие групповых щитков и распределительных устройств
2.3.8	Подтяжка, прочистка контактных групп электрощитов
2.3.9	Протирка плафонов и лампочек в МОП

2.3.10	Удаление пыли из этажных щитов и ВРУ
2.3.11	Укрепление ослабленных участков электропроводки
2.3.12	Проверка состояния информационных бирок и плакатов
2.3.13	Проверка нагрева проводов и кабелей в местах соединений
2.3.14	Проверка состояния заземления (визуально)
2.3.15	Проверка наличия запасных вставок и предохранителей в ВРУ
2.3.16	Уборка в помещении ВРУ
3	Работы по санитарному содержанию многоквартирных домов:
3.1	Уборка придомовой территории:
3.1.1	Подметание придомовой территории
3.1.2	Уборка газонов от случайного мусора
3.1.3	Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора во время листопада
3.1.4	Сдвигание свежеснежавшего снега
3.1.5	Посыпка территории (во время гололеда)
3.1.6	Окраска известью бордюров и деревьев
3.2	Уборка лестничных клеток:
3.2.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей
3.2.2	Мытье лестничных площадок и маршей
3.2.3	Подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд
3.2.4	Мытье ступеней и площадок перед входом в подъезд
3.2.5	Мытье окон на лестничных клетках
3.2.6	Влажная протирка: стены, окрашенные масляной краской
3.2.7	Влажная протирка: двери, подоконники, оконные ограждения, перила деревянные, радиаторы
8	Обметание пыли с потолков
4	Спецработы (за доп. плату) :
4.1	Аварийно-технические работы
4.2	Испытание газопроводов на герметичность
4.3	Дератизация
4.4	Дезинсекция
4.5	Проверка водомеров
4.6	Обслуживание ИТП
4.7	Испытания и измерения электроустановок
4.8	Проверка электросчетчиков: электронных
4.9	Проверка электросчетчиков: индукционных
4.10	Проверка вентканала (с любым оборудованием) и очистка решетки в МОП
5	Дополнительные виды работ (за доп. плату):
5.1	Конструктивные элементы (доп.):
5.1.1	Кровельные (доп.):
5.1.1.1	Очистка крыш от слежавшегося снега со сбрасыванием сосулек при толщине снега до 20 см (кроме мягк.кр)
5.1.1.2	Ограждение территории сигнальной лентой в зимний период от сосулек при невозможности их сбить
5.1.2.	Фундаменты и подвальные помещения (доп.):
2.1.	Очистка от мусора
5.1.3	Стены, перегородки, фасады (доп.):
5.1.3.1	Ремонт штукатурного слоя
5.1.3.2	Окраска
5.2	Внутридомовое инженерное оборудование (доп.)
5.2.1	Внутридомовое инженерное оборудование: водоснабжение и водоотведение (доп.)
5.2.1.1	Очистка участка от мусора (подвал)
5.2.1.2	Обслуживание счетчиков холодной воды условным диаметром 25-40 мм
5.2.2	Внутридомовое инженерное оборудование: Электроснабжение (доп.)
2.1	Замена предохранителей
5.2.2.2	Техническое обслуживание групповых распределительных щитов (МКД с 2 лифтами в подъезде)
5.3	Работы по санитарному содержанию многоквартирных домов (доп.):
5.3.1	Уборка придомовой территории (доп.):
5.3.1.1	Очистка площадей от кустарника и мелколесья вручную при редкой поросли (отмостка)
5.3.1.2	Поливка газонов из шланга
5.3.1.3	Очистка территории от наледи и льда
5.3.1.4	Промывка урн вручную
	Уход за зел. насаждениями: покос травы на газонах придомовой территории
5.3.2	Уборка лестничных клеток (доп.)
5.4	Спецработы (доп.):
5.4.1	Прием, накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и передача их специализированным

	организациям
6	Дополнительное инженерное оборудование
6.1	Дополнительное инженерное оборудование: дворовая канализационная сеть
6.1.1	Очистка канализационных колодцев (камер) от загрязнений и отложений

* с учетом степени благоустройства многоквартирного дома.

Генеральный директор ООО «ГУК-Ейск»

Уполномоченное лицо



И.И. Ващенко



Перечень видов работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома*

№ п/п	Наименование работ
1	Ремонт кровли:
1.1.1	Ремонт желобов
2	Общестроительные работы:
2.1	Ремонт фундамента и подвального помещения:
2.1.1	Смена и ремонт отмосток толщиной 50 мм до 5 кв.м.
2.1.2	Ремонт вентиляционных продухов
2.1.3	Герметизация вводов инженерных коммуникаций
2.1.4	Обработка стен подвала антигрибковыми составами
2.1.5	Очистка подвала
2.2	Ремонт стен:
2.2.1	Заделка трещин и выбоин
2.2.2	Ремонт и окраска фасада
2.2.3	Ремонт и восстановление крыльца из железобетона
2.2.4	Ремонт и восстановление приямков
2.2.5	Герметизация межпанельных швов
2.3	Ремонт перекрытий:
2.3.1	Заделка трещин и выбоин в железобетонных конструкциях в местах общего пользования
2.3.2	Смена засыпки перекрытия
2.3.3	Восстановление защитного слоя арматуры цементным раствором
2.3.4	Частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий
2.4	Ремонт подъезда:
2.4.1	Оконные и дверные заполнения в МОП
2.4.2	Внутренняя отделка в МОП
2.4.3	Наружная отделка
2.4.4	Смена керамической плитки в полах
2.4.5	Ремонт выбоин в цементных полах
2.4.6	Ремонт лестничных решеток, ограждений, поручней, предохранительных сеток
2.5	Устройство и ремонт козырьков (над входами в подвал, подъезд, балкон)
3	Внутридомовые инженерные системы:
3.1.	Ремонт системы холодного водоснабжения
3.2	Ремонт вентиляции
3.3	Ремонт электрооборудования
3.4	Ремонт системы канализации (хоз. фекал)
4	Ремонт инженерного оборудования:
4.1	Установка и ремонт приборов учета (оборудования для приборов учета)
5	Благоустройство:
5.1	Ремонт и окраска металлических конструкций детских и спортивных площадок
5.2	Устройство и покраска лавочек
5.3	Ремонт бельевых площадок
6	Незапланированные работы:
6.1	Обрезка и снос аварийных деревьев
6.3	Установка урн
7	Разные работы:
7.1	Установка почтовых ящиков
7.2	Установка и ремонт досок объявлений (аншлагов)
8	Очистка тех. этажа, подвала от мусора
9	Аварийно-восстановительные работы

Выполняемый объем работ определяется в пределах размера финансирования планом работ, согласованным уполномоченным представителем собственников, составляемом в начале отчетного периода (квартал)

* с учетом степени благоустройства многоквартирного дома.

Генеральный директор ООО «ГУК-Ейск»

Уполномоченное лицо

И.П. Ващенко



Перечень услуг по управлению многоквартирным домом

№	Функции
1	Договорно-правовая деятельность: заключение договоров на проведение работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома, взыскание вреда, причиненного общему имуществу многоквартирного дома; взыскание в судебном порядке платежей за техническое обслуживание
2	Организация деятельности по эксплуатации и обслуживанию многоквартирных домов, выполнение функций заказчика при производстве работ. Технический контроль и планирование: осуществление планового надзора за техническим состоянием многоквартирного дома; подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации путем проведения плановых проверок и внеплановых обследований по обращениям заинтересованных лиц; приемка выполненных работ и услуг согласно заключенным договорам и фактически выполненным работам. Планирование работ по многоквартирному дому, находящемуся в управлении управляющей организации на основе договора управления. Планирование мероприятий по энергоснабжению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома в целях повышения уровня энергоснабжения в жилищном фонде и его энергетической эффективности в соответствии с требованиями к содержанию общего имущества собственников помещений МКД.
3	Проведение внеплановых проверок и обследований по обращениям собственников. Организация оперативного диспетчерского контроля за состоянием инженерных систем многоквартирного дома, ликвидацией аварий и проведение ремонтно-восстановительных работ.
4	Организация работ по капитальному ремонту многоквартирного дома (за исключением капитального ремонта, проводимого в рамках исполнения требований глав 15-18 Жилищного кодекса РФ). Заказ и контроль проектно-сметной документации по капитальному ремонту дома. Осуществление технического надзора за строительно-монтажными работами и их приемка по завершении указанных работ. Организация финансирования (софинансирования) капитального ремонта.
5	Финансово-экономическая деятельность: разработка документации и осуществление расчета смет, нормативов и тарифов по содержанию и текущему ремонту; оплата по заключенным договорам работ и оказанных услуг с учетом их фактического исполнения; ведение пообъектного (подомового) бухгалтерского учета Выполнение индивидуального расчета размера платы по содержанию многоквартирного дома и при заключении договоров на проведение дополнительного объема работ по текущему ремонту многоквартирного дома.
6	Работа с гражданами, проживающими в многоквартирном доме: расчет и учет платежей за техническое обслуживание, ведение лицевого счетов квартир, ведение базы данных Собственников, печать и доставка квитанций, организация приема платы. Организация деятельности по приему и обработке платежей за техническое обслуживание и прочие услуги банковскими и почтовыми организациями и операторами по приему платежей. Построение информационной системы с учетом требований ФЗ. Проведение мероприятий по защите персональных данных.

7	Работа с собственниками по вопросам энергосбережения. Предложение мероприятий по повышению энергоэффективности МКД.
8	Сбор, подготовка и оформление состава информации, подлежащей раскрытию в соответствии с законодательством РФ.

Генеральный директор ООО «ГУК-Ейск»



И. В. Ващенко

Уполномоченное лицо



ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ

по аварийному обслуживанию общих коммуникаций и технических устройств

многоквартирного дома*

№ п/п	Вид работ
1.	Работы по аварийному и предупредительному обслуживанию системы центрального отопления:
1.1.	Ремонт и замена поврежденной запорной арматуры
1.2.	Ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов
1.3.	Ремонт и замена сгонов на трубопроводе
1.4.	Смена небольших участков трубопровода (до 2 м)
1.5.	Выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода
2.	Работы по аварийному обслуживанию систем холодного и горячего водоснабжения и канализации
2.1.	Ремонт и замена сгонов на трубопроводе
2.2.	Установка бандажей на трубопроводе
2.3.	Смена небольших участков трубопровода (до 2 м)
2.4.	Ликвидация засора стояков канализации
2.5.	Ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца
2.6.	Заделка свищей и зачеканка растресканных
2.7.	Замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи
2.8.	Выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода
3.	Работы по аварийному обслуживанию системы электроснабжения
3.1.	Замена (восстановление) неисправных участков электрической сети до 1м сечением до 2.5 кв.мм.
3.2.	Замена предохранителей, автоматических выключателей на домашних вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах
3.3.	Ремонт электрощитов (подтяжка и зачистка контактов, включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей)
3.4.	Замена плавких вставок в электрощитах

- 3.5 Замена электроламп в местах общего пользования
- 3.6. Аварийное отключение и включение распределительных устройств
- 4. Сопутствующие работы при ликвидации аварий:
 - 4.1. Отрывка траншей
 - 4.2. Откачка воды из подвала
 - 4.3. Вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами
 - 4.4. Отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности

* с учетом степени благоустройства многоквартирного дома.

Генеральный директор ООО «ГУК-Ейск»



И.И.Вашенко

Уполномоченное лицо



СВЕДЕНИЯ
о максимально допустимой мощности приборов,
оборудования и бытовых машин, которые может использовать
потребитель для удовлетворения бытовых нужд.

В соответствии с частью IV ст.31.п «п» Постановления Правительства РФ №354 от 06.05.2011г., максимально допустимая мощность потребления электроэнергии на одну квартиру 5000 ватт (установлен вводной автомат 25А), подача осуществляется двумя группами по 16А каждая.

№ п/п	Наименование	Установленная мощность, Вт
1	Сплит – системы, кондиционеры	900-1500
2	Телевизор	120-140
3	Радио-пр.аппаратура	70-100
4	Холодильник	165-300
5	Морозильник	140
6	Стиральная машина - без подогрева воды	600
7	Стиральная машина: - с подогревом воды	2000-2500
8	Электропылесосы	650-1400
9	Электроутюги	900-1700
10	Электрочайники	1850-2000
11	Посудомоечная машина - с подогревом воды	2200-2500
12	Электрокофеварка	650-1000
13	Электромясорубка	1100
14	Соковыжималка	200-300
15	Тостер	650-1050
16	Миксер	250-400
17	Электрофены	400-600
18	СВЧ	900-1300
19	Надплитный фильтр	250
20	Вентилятор	100-200
21	Настольный компьютер	350-650
22	Накопительный водонагреватель	2000
23	Варочная панель	7000
24	Освещение	до 1000

В случае превышения указанной суммарно максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин ООО «ГУК-Ейск» не несет ответственности за вред, причиненный имуществу собственника (нанимателя) в результате возможных аварийных ситуаций, возникших от превышения допустимой мощности.

Примечание: С дополнительной информацией для потребителей коммунальных услуг можно ознакомиться:

- Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003г. «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (п.1.7.1., п.1.7.2);
- Постановление Правительства РФ №354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (п.34 «е», «ж»; п.35 «а», «в», «е»).

Генеральный директор ООО «ГУК-Ейск»

И.П. Ващенко

Уполномоченное лицо



Структура тарифа на содержание и текущий ремонт многоквартирного жилого дома по адресу: Ейск, ул. Чапаева 62

г.

Год постройки – 1991

5 этажей, в т.ч. 0 подземный (подвал- кв.м.); 90 квартир; 0-нежилых помещений; 3 подъездов.

Общая площадь многоквартирного дома:

2 756,40

Площадь здания – 3234,67 кв.м (без лоджий и балконов); общая площадь жилых помещений – 2758,17 кв.м. ; общая площадь нежилых помещений – 0 кв.м.; площадь мест общего пользования – 476 кв.м.Площадь земельного участка 5000 кв.м. (в т.ч. площадь покоса кв.м.)

НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТ И УСЛУГ Постановление Правительства РФ № 290 от 3 апреля 2013г. Постановление Правительства РФ № 416 от 15 мая 2013г.	Плата за работы и услуги			
	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Ежемесячная плата (рублей)	Годовая плановая стоимость работ (услуг) (руб.)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (руб./мес.)
I. РАБОТЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ (НЕСУЩИХ И НЕНЕСУЩИХ КОНСТРУКЦИЙ) МКД				
1.1. Мелкий текущий ремонт	решение собственников	12 541,62	150 499,44	4,55
1 Ремонт одного подъезда	1 подъезд в год	0,00	0,00	0,00
ИТОГО РАЗДЕЛ I		12 541,62	150 499,44	4,55
II. РАБОТЫ И УСЛУГИ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ И ОБОРУДОВАНИЯ				
2.1. Проверка общедомовых приборов учета, с-но ФЗ №102-ФЗ "Об обеспечении единства измерений" от 26.06.2008г.:				
2.1.1. Проверка прибора учета тепловой энергии	с-но интервала межповерочного срока (4 года)	441,02	5 292,29	0,16
2.2. Работы по обслуживанию внутридомового газового оборудования МКД 250 м.п.	1 раз в год	2 563,45	30 761,42	0,93
2.2.1. Покраска газопровода	решение собственников	0,00	0,00	0,00
2.3. Электрические измерения и испытания электроустановок	1 раз в 3 года	275,64	3 307,68	0,10
2.4. Проверка работоспособности систем дымоудаления и вентиляции	3 раза в год	2 701,27	32 415,26	0,98
2.5. Планово-предупредительные ремонты электрооборудования МКД (электрооборудование жилых секций зданий и технических помещений и электрощитовых)	2 раза в год	551,28	6 615,36	0,20
2.6. Осмотр систем водоснабжения и водоотведения	ежеквартально	551,28	6 615,36	0,20
2.8. Гидропневматическая промывка и гидравлические испытания (опрессовка) трубопроводов систем теплоснабжения	1 раз в год	2 646,14	31 753,73	0,96
2.9. Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме	круглосуточно	5 374,98	64 499,76	1,95
ИТОГО РАЗДЕЛ II		15 105,07	181 260,86	5,48
III. РАБОТЫ И УСЛУГИ ПО СОДЕРЖАНИЮ ИНОГО ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА И ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ				
3.1. Уборка подъездов и лестничных маршей				
3.1.1. Фонд оплаты труда уборщицы	утверждено приказом Госстроя от 09.12.1999 № 140	11 246,11	134 953,34	4,08
3.1.2. Затраты на специальный инвентарь и средства защиты для уборщицы		220,51	2 646,14	0,08
3.2. Уборка придомовой территории				
3.2.1. Фонд оплаты труда дворника	утверждено приказом Госстроя от 09.12.1999 № 140	8 985,86	107 830,37	3,26
3.2.2. Затраты на специальный инвентарь и средства защиты для дворника		275,64	3 307,68	0,10
3.3. Озеленение и уход за зелеными насаждениями (услуги садовника ФОТ)	решение собственников	0,00	0,00	0,00
3.4. Покос травы на придомовой территории	5 раза в год	689,10	8 269,20	0,25
3.5. Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме				
3.5.1. Дезинсекция	1 раз в год	275,64	3 307,68	0,10
3.5.2. Дератизация	1 раз в год	275,64	3 307,68	0,10
ИТОГО РАЗДЕЛ III		21 968,51	263 622,10	7,97
IV. ПРОЧИЕ РАБОТЫ И УСЛУГИ, ПРИНЯТЫЕ ОБЩИМ СОБРАНИЕМ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ				

4.1. Общехозяйственные расходы по управлению многоквартирным домом	по договору	13 782,00	165 384,00	5,00
4.2. Услуги платежного агента	по договору	2 287,81	27 453,74	0,83
4.3. Вознаграждение председателя совета дома ответственному за снятие показаний прибор учета теплонергии	решение собственников	2 756,40	33 076,80	1,00
4.4. Вознаграждение ответственному за снятие показаний прибор учета теплонергии	решение собственников	468,59	5 623,06	0,17
4.5. Вознаграждение ответственному за снятие показаний прибор учета электроэнергии	решение собственников	1 378,20	16 538,40	0,50
ИТОГО РАЗДЕЛ IV		20 673,00	248 076,00	7,50
ВСЕГО: стоимость услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома		70 288,20	843 458,40	25,50

Примечание: оплата услуг по гос. проверкам, испытаниям, текущему ремонту конструктивных элементов и инженерных систем МКД, входящих в минимальный перечень услуг и работ (Пост. Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г.), но не принятых собственниками, решается дополнительным собранием собственников с указанием источников финансирования.

Генеральный директор ООО «УК «Виск»

И.И. Волченко

