

**ДОГОВОР**  
**управления многоквартирным домом**

г.-к. Анапа

01 октября 2015 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Южный Берег»**, в лице директора Меркулова Константина Васильевича, действующего на основании Устава и Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 170 от 30.04.2015 года, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и \_\_\_\_\_,

(ФИО, год рождения, место рождения)

являющийся собственником жилого (нежилого) помещения № \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м. в многоквартирном доме по адресу: **г.-к. Анапа, ул. Крылова, дом № 17/5** (далее многоквартирный дом), на основании \_\_\_\_\_

(документ подтверждающий право собственности)

серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. или представитель собственника в лице \_\_\_\_\_

действующий на основании доверенности \_\_\_\_\_, именуемые в дальнейшем «Собственник (и)», с другой стороны, согласно решения общего собрания собственников помещений в форме проведения очно-заочного голосования (протокол общего собрания от \_\_\_\_\_ 2015 г.), заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему ремонту общего имущества, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Обеспечить предоставление собственникам жилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг холодного и горячего (при наличии центрального) водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (при наличии центрального) путем привлечения ресурсоснабжающих организаций.

1.3. В отношениях с ресурсоснабжающими организациями, поставляющими коммунальные ресурсы, Управляющая организация действует от своего имени по поручению и за счет собственников. Если решением общего собрания собственниками помещений многоквартирного дома принято решение о проведении прямых расчетов с ресурсоснабжающими организациями, оплата ресурсов потребителями осуществляется непосредственно на расчетный счет ресурсоснабжающей организации.

1.4. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. **Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое/нежилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах (в том числе на праве аренды) и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей. Одно из обязательных приложений к договору управления: копия документа, удостоверяющего право собственности и копия паспорта собственника.**

1.5. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, приведенными в *Приложении № 1* в объеме взятых по настоящему договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим договором.

Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен по согласованию с Управляющей организацией Общим собранием собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательных для исполнения предписаний государственных органов РФ.

Управляющая организация самостоятельно определяет очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества.

1.6. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в *Приложении № 2*.

1.7. Перечень и стоимость коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация, определяется на основании утвержденных в соответствии с законодательством тарифов. **Тарифы на коммунальные услуги (электроэнергия, холодное водоснабжение, водоотведение, газ, отопление) устанавливаются муниципальными, региональными и федеральными органами власти. Действующие тарифы размещены на информационном стенде МКД на 1 этаже, на доске информации в офисе ООО «Южный Берег» по адресу: г.-к. Анапа, ул. Крылова, д. 17, корп. 4, на официальном сайте [www.yk-ub.ru](http://www.yk-ub.ru) и на сайте [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru).**

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

### 2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих на расчётный счет Управляющей организации от Собственников.

2.1.2. Провести оценку технического состояния МКД и находящегося в нем общего имущества Собственников не позднее 30 календарных дней со дня подписания Договора. О дате и времени проведения оценки технического состояния МКД подлежит извещению председатель Совета МКД, в случае, если председатель совета МКД не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбран, или иное уполномоченное лицо отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно могут быть исполнены другим членом совета дома, а при их отсутствии – одним из Собственников в многоквартирном доме. Оценка технического состояния МКД проводится при обязательном участии одного из вышеуказанных лиц. По результатам оценки технического состояния МКД составляется акт, подписываемый Управляющей организацией, а также уполномоченным лицом от жителей МКД. Акт составляется в 2-х экземплярах, один из которых хранится у Управляющей организации, второй – у лица, подписавшего акт. Составленный акт является основанием для формирования и внесения предложений Управляющей организацией Собственникам о перечне и стоимости работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

2.1.3. Заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных услуг.

2.1.4. Обеспечивать предоставление собственникам жилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг холодного и горячего (при наличии центрального) водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (при наличии центрального) путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями. Вопросы обеспечения предоставления коммунальных услуг, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ.

2.1.5. Осуществлять приемку результатов выполнения работ и оказания услуг, выполненных и оказанных подрядными организациями по заключенным договорам. Факт приемки результатов выполнения работ и оказания услуг фиксируется составлением письменного акта приемки, подписываемого Управляющей организацией и соответствующей подрядной организацией.

2.1.6. Контролировать качество материалов, применяемых исполнителями услуг и работ, привлеченными Управляющей организацией.

2.1.7. Требовать от привлеченных Управляющей организацией исполнителей услуг (работ) устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие использования материалов ненадлежащего качества.

2.1.8. Проводить технические осмотры многоквартирного дома с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, самостоятельно или путем заключения договоров с подрядными организациями.

2.1.9. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, расщепление (распределение на лицевые счета) и перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, ремонт и прочие услуги) собственников с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам в пределах утвержденного размера платы на управление и содержание.

**2.1.10. Своевременно до 5 (пятого) числа каждого месяца направлять Собственнику(ам) помещения(й) платёжные документы для оплаты за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги.**

2.1.11. Осуществлять выдачу справок, выписок из финансового лицевого счета и иных документов в пределах своих полномочий.

2.1.12. Осуществлять прием и рассмотрение обоснованных (касающихся взятых Управляющей организацией обязательств) обращений и жалоб Собственника(ов).

2.1.13. Взыскание в установленном порядке задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

2.1.14. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

2.1.15. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.1.16. Осуществлять круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, в том числе по заявкам Собственников, согласно Постановлению Правительства РФ № 416 от 15.05.13 г.

2.1.17. Своевременно информировать Собственников через объявления на информационных досках в подъезде на 1 этаже: о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей; о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 2-х календарных дней до даты начала работ.

2.1.18. Проводить организацию профилактического технического обслуживания и ремонтных работ, за счет которых снижается частота и степень сложности аварий и продлевается срок службы как основных элементов, так и всего здания в целом.

2.1.19. Регулярно производить осмотры Общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.20. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений в многоквартирном доме, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

2.1.21. Истребовать у застройщика либо у предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) техническую и иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования - восстановить. Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление такой документации, будут оплачиваться за счет дополнительных средств собственников помещений, путем включения в квитанцию об оплате

- за жилищно-коммунальные услуги. Информирование Собственников о дополнительной оплате осуществляется путём уведомления, размещённого на информационных досках в подъезде на 1 этаже.
- 2.1.22. Предоставлять письменный отчет (*форма отчета Приложение № 3*), об исполнении условий настоящего договора, до первого сентября текущего года за предыдущий календарный год, председателю Совета МКД заказным письмом или вручением под роспись, а также разместить отчет на информационных досках на 1 этаже многоквартирного дома, на сайте управляющей организации [www.yk-ub.ru](http://www.yk-ub.ru) и на сайте [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru)
- 2.1.23. Проинформировать уполномоченное собственниками лицо об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.
- 2.1.24. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасность этих данных при их обработке.
- 2.1.25. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.
- 2.1.26. Готовить и предоставлять Совету МКД предложения о передаче объектов общего имущества Собственников в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора. В интересах Собственников вступать в правоотношения с третьими лицами в целях обеспечения использования общего имущества Собственников третьими лицами на возмездной основе. Договоры, заключенные между Управляющей организацией и третьими лицами на предмет использования общего имущества Собственников, должны быть согласованы с Советом МКД, а заключенные без согласования с Советом МКД, считаются недействительными. Денежные средства, полученные Управляющей организацией от третьих лиц в результате передачи им в пользование общего имущества Собственников (по решению собрания), после вычета установленных действующим законодательством РФ налогов, направлять: 25 % средств в качестве вознаграждения Управляющей организации, оставшиеся по согласованию с Советом МКД на финансирование работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, для работы с неплательщиками, устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранения угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, а также иные расходы, определенные Советом МКД.
- 2.1.27. При определении размера платы за управление, содержание и текущий ремонт жилого помещения Управляющая организация обязана учитывать средства, полученные за счет использования третьими лицами общего имущества и иные доходы многоквартирного дома.
- 2.1.28. Предоставить Собственнику информацию об Управляющей организации, состав которой, порядок, способы и сроки раскрытия установлены законодательством Российской Федерации.
- 2.1.29. В случае принятия общим собранием Собственников решения о смене способа управления МКД, истечение срока действия Договора или досрочного расторжения Договора, передать по акту приема-передачи в порядке, установленном жилищным законодательством РФ, техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы организации, выбранной Собственниками для управления МКД.
- 2.1.30. Другие функции, определяемые законодательством, действующими нормами и правилами, предусмотренные уставом управляющей организации либо договором.

## **2.2. Управляющая организация имеет право:**

- 2.2.1. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома с правом совещательного голоса.
- 2.2.2. Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.
- 2.2.3. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив в известность о дате и времени такого осмотра.
- 2.2.4. Вскрывать помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, Управляющей организации, с составлением соответствующего акта.
- 2.2.5. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.
- 2.2.6. Предлагать Собственникам помещений пересмотреть в большую сторону размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в пределах изменения тарифов, утверждаемых органами местного самоуправления.
- 2.2.7. Подготавливать предложения по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности.
- 2.2.8. Принимать меры по взысканию задолженности с собственников помещений по оплате по настоящему Договору самостоятельно либо путем привлечения по договору третьих лиц.
- 2.2.9. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством РФ, подачу коммунальных ресурсов.
- 2.2.10. При образовании задолженности превышающей сумму 3-х месячных размеров платы за коммунальную услугу у Собственника к Управляющей организации, Управляющая организация через обращение в суд может наложить запрет на выезд из страны до полного погашения долга по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, а так же наложение запрета на отчуждение собственности: невозможности продажи недвижимости, дарения и распоряжения ею до полного погашения долга.
- 2.2.11. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом ресурсоснабжающих организаций.

2.2.12. При проведении проверок контролирующими органами привлекать к участию в проверке представителей собственников помещений.

2.2.13. Управляющая организация имеет право выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа, о чем управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет дополнительных средств собственников помещений, путем включения в квитанцию об оплате за жилищно-коммунальные услуги. Информирование Собственников осуществляется путём уведомления, размещённого на информационных досках в подъезде на 1 этаже. Если аварийные работы вызваны ненадлежащим исполнением или неисполнением управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору, то эти работы устраняются за счет Управляющей организации.

2.2.14. Управляющая организация имеет право осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

2.2.15. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника, также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.16. Выносить отдельной строкой в квитанции по оплате за жилищно-коммунальные услуги работы по вывозу твердых бытовых отходов, техническое обслуживание лифта, затраты на электроснабжение, водоснабжение и водоотведение мест общего пользования.

2.2.17. Выносить отдельной строкой в квитанции по оплате за жилищно-коммунальные услуги, согласованные с Советом МКД, дополнительные работы/услуги.

2.2.18. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА.**

#### **3.1. Собственник имеет право:**

3.1.1. На получение услуг по настоящему Договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего Договора.

3.1.2. Требовать от Управляющей организации в части взятых ей обязательств устранения выявленных сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты по Договору.

3.1.3. Требовать перерасчета оплаты по Договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления жилищных и коммунальных услуг, согласно актов, составленных с участием Управляющей организации и поставщиков коммунальных ресурсов.

3.1.4. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

3.1.5. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и принятии решений при изменении планов работ.

3.1.6. Контролировать выполнение Управляющей организацией исполнение решений Собственников помещений, перечня услуг и работ, повышение безопасности и комфортности проживания в соответствии с действующим законодательством РФ.

#### **3.2. Собственник обязуется:**

3.2.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. **Ежемесячно до 12 (двенадцатого) числа месяца**, следующего за истекшим месяцем, **производить оплату за жилое помещение и коммунальные услуги** по платёжным документам, предоставляемым Управляющей организацией или уполномоченным ею лицом. В случае, не получения платёжного документа на оплату по обстоятельствам, не зависящим от Управляющей организации, собственник самостоятельно получает квитанцию в Управляющей организации.

3.2.2. При внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не оплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

Взысканные пени остаются в распоряжении Управляющей компании для покрытия расходов по обеспечению сбора платежей и/или для расчета с поставщиками и подрядчиками, предоставляющими ЖКУ.

3.2.3. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

3.2.4. Нести ответственность за не надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.5. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

3.2.6. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования

вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

3.2.7. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

3.2.8. Бережно относиться к Общему имуществу в многоквартирном доме, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

3.2.9. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения.

3.2.10. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух. Не курить в местах общего пользования.

3.2.11. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в помещении.

3.2.12. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке, с обязательным уведомлением Управляющей организации. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей.

3.2.13. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 7-00 час, не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования при производстве ремонтных работ с 21.00 до 8.00 часов, не нарушать права других собственников и не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

3.2.14. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое Собственником; обеспечить доступ к инженерному оборудованию и коммуникациям, в том числе в случае необходимости разборки, вскрытия и иного разрушения стен, пола, потолка и других конструктивных элементов помещения, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии. Доступ для осмотра общего имущества и для выполнения необходимых ремонтных работ предоставляется в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работникам аварийных служб для работ по ликвидации аварии - в любое время.

3.2.15. Полностью возмещать причиненный другим собственникам или общему имуществу ущерб, причиненный вследствие невыполнения собственником или иными лицами, проживающими в помещении собственника, обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в п. 3.2.14. настоящего Договора.

3.2.16. Возмещать Управляющей организации убытки, возникшие по вине Собственника, а также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

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

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

3.2.19. При получении сообщения (уведомления) от Управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую организацию.

3.2.20. Не передавать предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора права управления другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора.

3.2.21. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

3.2.22. Извещать Управляющую организацию в течение 3 (трёх) рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более пятнадцати дней.

Собственники нежилых помещений обязаны извещать Управляющую организацию в течение 3 (трёх) рабочих дней об изменении вида деятельности, осуществляемого в нежилом помещении и подать сведения о характеристике осуществляемой деятельности в нежилом помещении.

3.2.23. В течение 10 (десяти) календарных дней уведомить Управляющую организацию о смене владельца жилого помещения в случае передачи прав на жилое помещение по договору аренды либо найма, и представить копию договора аренды либо найма, в том числе контактные телефоны, и оригинал для сверки.

3.2.24. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в 10 (десятидневный) срок об отчуждении помещения.

3.2.25. По требованию Управляющей организации и в согласованные с собственником помещений сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у собственника, заключившего настоящий Договор, однократно. Все последующие копии свидетельства предоставляются по соглашению сторон.

3.2.26. Проводить общие собрания собственников в случае получения от Управляющей организации предложения о необходимости его проведения.

3.2.27. Передавать Управляющей организации копии (либо вторые экземпляры) протоколов общих собраний Собственников и реестр (список), всех присутствующих собственников на собрании, с отметкой о голосовании, в срок не позднее трех рабочих дней с даты принятия такого решения. Лицо, ответственное за передачу вышеуказанных

документов, является инициатор соответствующего собрания. Передача документации, осуществляется любым способом, позволяющим отследить факт их получения Управляющей организацией.

Инициатор общего собрания Собственников обязан хранить документацию (оригиналы) о проведении соответствующего собрания.

3.2.28. В случае отчуждения собственности произвести предоплату за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту жилья и коммунальные услуги за месяц вперед до момента регистрации права собственности на нового собственника в установленном законом порядке.

3.2.29. Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме вправе самостоятельно заключить договоры со всеми ресурсоснабжающими организациями на поставку всех видов коммунальных услуг. При отсутствии таких договоров оплата потребленных Собственниками коммунальных ресурсов осуществляется ими Управляющей организации. При этом, стоимость потребленных ресурсов определяется исходя из тарифа, установленного для ресурсоснабжающей организации, осуществляющей поставку соответствующего коммунального ресурса, по соответствующей категории потребителей и потребленных объемов, определяемых расчетным путем в соответствии с законодательством.

3.2.30. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.2.31. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, при пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации (**аварийная служба 8 (988) 3467576 - круглосуточно**).

3.2.32. Соблюдать следующие требования:

- 1) не производить перенос инженерных сетей;
- 2) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- 3) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок учета потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственников и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- 4) 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;
- 5) не подключать несанкционированно оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
- 6) не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения;
- 7) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома.

3.2.33. Не производить складирование крупногабаритного и строительного мусора в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.2.34. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для снятия показаний приборов учета.

3.2.35. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета.

3.2.36. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных (индивидуальных) приборов учета и **подавать показания с 20 по 25 числа включительно либо по телефонам 8(86133) 55-803, 55-802 или по адресу электронной почты: [yk-ub@vandex.ru](mailto:yk-ub@vandex.ru) или в почтовые ящики для сбора информации по индивидуальным приборам учета, расположенные на первых этажах многоквартирных домов.**

3.2.37. Убрать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения Управляющей организацией объявления о необходимости уборки придомовой территории. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства в местах, не предназначенных для этой цели на придомовой территории.

3.2.38. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства на расстоянии, меньшем, чем 5 метров от стены дома.

3.2.39. Согласовывать в соответствии с п.3 ч.2 ст. 44 ЖК РФ на общем собрании собственников пользование общим имуществом многоквартирного дома с целью размещения наружных блоков кондиционеров, козырьков, вывесок, рекламных и других конструкций, а также, в случае необходимости, получать разрешение на такое размещение от органов государственной власти и местного самоуправления.

3.2.40. Возместить убытки Управляющей организации за восстановление испорченного общего имущества и штрафы контролирующих органов, если таковые возникли, за счет Собственника, по чьей вине они возникли. Во всех остальных случаях Управляющая организация оплачивает штрафы за счет собственных средств.

3.2.41. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего Договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего Договора.

3.2.42. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему Договору, в течение 30 дней с даты заключения настоящего Договора, или Соглашений об изменении условий Договора направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной Управляющей организации, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим Договором. При заключении договоров социального найма, найма

(аренды) в период действия настоящего Договора наймодатель (арендодатель) обязан представлять нанимателям (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.

3.2.43. На период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать Управляющей организации работы, услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества многоквартирного дома, а также расходы на оплату отдельных коммунальных услуг.

3.2.44. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 10 (десяти) дней с даты заключения настоящего Договора.

3.2.45. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма, найма после заключения настоящего Договора (новых членах семьи нанимателя), а также о лицах, назначенных выполнять функции опекунов по отношению к гражданам, не достигшим 18 лет, за которыми забронировано жилье. При отсутствии назначенных опекунов нести расходы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги.

3.2.46. Собственники, Арендаторы нежилых помещений обязаны производить уборку от мусора, снега, наледи крыльца, отмостки, урн (при их наличии) по периметру занимаемого помещения.

3.2.47. Кроме соответствующих обязанностей, указанных в п. 3.2. настоящего Договора, Собственники нежилых помещений обязаны самостоятельно заключать договор на вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора со специализированной организацией и установить контейнер для сбора ТБО по согласованию с Управляющей организацией. В случае, когда установка отдельного контейнера нецелесообразна, собственник нежилого помещения обязан заключить договор на пользование контейнером с Управляющей организацией.

3.2.48. Предоставить Управляющей организации 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, а также установленный срок проведения очередной поверки.

3.2.49. При отсутствии в помещении на срок более двух суток перекрывать все вентиля на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые газо- и электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

#### **4. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

##### **4.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по договору осуществляется:**

4.1.1. Предоставление Управляющей организацией информации по запросу председателя Совета МКД (иного уполномоченного лица) не позднее 5 рабочих дней с даты обращения:

- о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества Собственников помещений МКД, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- о возможности для контрольных осмотров общего имущества Собственников помещений МКД;
- о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору;
- о подаче в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- об использовании денежных средств, поступивших в результате осуществления деятельности по предоставлению общего имущества Собственников помещений в МКД в пользования третьим лицам (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.)
- о состоянии расчетов Управляющей организации с Собственниками и ресурсоснабжающими организациями, размере задолженности за истекший расчетный период (месяц или год);

4.1.2. Управляющая организация уведомляет любым способом, позволяющим определить получение такого уведомления председателя Совета МКД, а в случае его отсутствия любое лицо из числа членов Совета МКД о дате, времени и месте проведения мероприятия из числа указанных в п. 4.1.1. за 3 (три) рабочих дня до их проведения.

4.1.3. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;
- неправомерные действия Собственника. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

4.1.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

4.1.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя)); описание (при наличии

возможности — фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

4.1.6. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

## 5. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Цена настоящего договора включает в себя плату по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общедомового имущества. В цену настоящего договора не входит стоимость коммунальных услуг, по которым Управляющая организация участвует в расчётах.

5.2. **Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества составляет 15 руб. за 1 кв. м.** (Приложение № 4) Размер платы для Собственников жилых и нежилых помещений за управление, содержание и текущий ремонт жилого помещения устанавливается из расчета 1 кв. метра общей площади жилого/нежилого помещения.

5.3. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, а также перечни таких работ и услуг устанавливаются решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложений управляющей организации и действующего законодательства РФ. При отсутствии решения Собственников об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, такой размер устанавливается органами местного самоуправления г.к. Анапа.

5.4. Собственники вправе с учетом предложений Управляющей организации принять решение об установлении иного размера платы за управление, содержание и текущий ремонт помещения, чем установлен п. 5.2. настоящего Договора. Такой размер платы за управление, содержание и текущий ремонт помещения не может быть меньше размера платы текущего года.

5.5. Управляющая организация вправе предложить Собственнику иной размер платы на следующий год в случае, если денежных средств с учетом индексации размера платы за содержание и ремонт жилого помещения будет недостаточно для проведения необходимого текущего ремонта. Необходимость установления иного размера платы подтверждается расчетом расходов Управляющей организации. Указанный расчет размера платы является основанием, для принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, решения об изменении на следующий календарный год размера платы за управление, содержание и текущий ремонт жилого/нежилого помещения.

5.6. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

5.7. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на коммунальные услуги управляющая организация производит Собственникам помещений соответствующий перерасчет со дня их изменения.

5.8. Информацию об изменении оплаты Собственники получают на оборотной стороне счет-квитанции на оплату (платежного документа). Место внесения платежей указано в счет-квитанции (платежном документе).

5.9. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение, и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

5.10. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за помещение и коммунальные услуги.

5.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется на основании актов, составленных с участием Управляющей организации и Исполнителя работ (услуг).

5.12. Собственник не вправе требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Собственники несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника устанавливается следующим образом: в состав общего имущества включаются инженерные сети на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – до отсекающей арматуры (первого вентиля) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), при отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации – до места присоединения сантехнических приборов или канализационной разводки к канализационному стояку; на системе электроснабжения – до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии; по строительным конструкциям – до внутренней поверхности стен помещения (квартиры); на системе газоснабжения – до отсекающей арматуры (вентиля на отводе от стояка). Индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, радиатор отопления, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру) не входят в состав общего имущества.



- 6.3. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в юридическую силу.
- 6.4. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по Договору, с Собственника взыскивается задолженность в порядке, установленном законодательством РФ и настоящим Договором.
- 6.5. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.
- 6.6. Стороны самостоятельно друг перед другом, а в случаях, предусмотренных законом, перед третьими лицами несут ответственность за качество и сроки исполнения обязательств по договору, а также иных обязательств, связанных с управлением МКД, предусмотренных законодательством РФ.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И РАСТОРЖЕНИЕ**

- 7.1. Настоящий договор и приложения к нему утверждается общим собранием собственников помещений при выборе управляющей организации и заключается на один год.
- 7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.
- 7.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.
- 7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут:
- 7.4.1. По инициативе Собственников по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом. Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания, копии протокола счетной комиссии и/или бюллетеней голосования собственников помещений.
- 7.4.2. Собственники на основании решения общего собрания с обязательным участием Управляющей организации вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора, при этом такой отказ допускается только при доказанности существенного нарушения Договора со стороны Управляющей организации. При этом Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позже чем за три месяца до предполагаемой даты отказа от исполнения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания, списка (регистрации) собственников присутствующих на собрании и/или копии протокола счетной комиссии.
- 7.4.3. Под существенным нарушением Договора управления в указанных целях признаётся:  
Систематическое неисполнение условий Договора, подтвержденное два и более актами, фиксирующими не выполнение Управляющей организацией условий настоящего договора с последующими актами, фиксирующими не устранение выявленных нарушений в установленные этими актами сроки. Собственник (инициативная группа) в этом случае вправе инициировать проведение внеочередного общего собрания в очной форме с обязательным участием в работе такого собрания представителей Управляющей организации.
- При этом Акты, фиксирующие невыполнение Управляющей организацией условий Договора, составляется комиссией в составе не менее четырех человек, включая представителей Управляющей организации и Собственника помещения, а также не менее двух свидетелей, которыми могут выступать независимые от факта нарушения лица.  
К Акту должны быть приложены фото или видео материалы.
- Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (или нанимателя); описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, а также сроки для устранения указанных в акте нарушений. Акт составляется не менее чем в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон, подписывается всеми членами комиссии, а также свидетелями с указанием их контактных данных. В случае отказа кого-либо из членов комиссии от подписания акта об этом в акте делается особая отметка с проставлением подписей всех оставшихся участников.
- 7.4.4. По письменному соглашению сторон. Соглашение Сторон о расторжении Договора считается действительным при условии его утверждения на общем собрании Собственников.
- 7.4.5. В судебном порядке на основании решения суда вступившего в законную силу после возмещения сторонами имеющихся между ними задолженностей.
- 7.4.6. При ликвидации Управляющей организации как юридического лица.
- 7.4.7. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать, не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.
- 7.5. Прекращение настоящего Договора не является основанием для прекращения неоплаченных Собственником обязательств перед Управляющей организацией, а также по возмещению произведенных Управляющей организацией расходов, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору.
- 7.6. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты не позднее одного месяца с момента расторжения настоящего Договора.
- 7.7. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 8.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке по месту заключения настоящего Договора.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании либо уполномоченными представителями, определенными решением общего собрания.

8.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Собственника, второй - у Управляющей организации. Управляющая организация имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику за его счет.

8.4. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены Председателю Совета МКД (или другому уполномоченному Собственниками лицу), а при его отсутствии - вывешены на информационных досках на 1 этаже многоквартирного дома.

8.5. Решение об утверждении (принятии) отчета Управляющей организации об исполнении настоящего договора за прошедший год принимается собственниками на общем собрании, которое проводится до пятнадцатого сентября текущего года. Отсутствие решения Собственников помещений о не принятии письменного отчета является его акцептом.

8.6. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

8.7. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1. Перечень услуг и работ.
2. Приложение № 2. Перечень общего домового имущества.
3. Приложение № 3. Форма ежегодного отчета.
4. Приложение № 4. Расчет размера платы на управление, содержание и текущий ремонт МКД.
5. Копия паспорта собственника(ов).
6. Копия документа удостоверяющего право собственности.

## 9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

### Управляющая организация

ООО «Южный берег». 353440, Краснодарский край, г.-к. Анапа, ул. Крылова, д. 23

Фактический адрес: 353454, Краснодарский край, г.-к. Анапа, ул. Крылова, д. 17, корп. 4,

тел. 8 (86133) 55-801, 55802, тел., факс: 8 (86133) 55-803,

аварийная служба 8 (988) 3467576 - круглосуточно.

[www.yk-ub.ru](http://www.yk-ub.ru), Электронная почта: [yk-ub@yandex.ru](mailto:yk-ub@yandex.ru)

ИНН 2312151866, КПП 230101001 ОГРН 1082312006920, р/с 40702810600110009824 в Филиале «Южный» в ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. Краснодар, БИК 040349700, к/с 30101810400000000700

\_\_\_\_\_ директор **К.В. Меркулов**

м.п.

**Собственник:** \_\_\_\_\_ дата

рождения \_\_\_\_\_

паспорт № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_

Место рождения \_\_\_\_\_

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_

Адрес проживания: \_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

Подпись: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

*Приложение №1  
к договору управления от 01 октября 2015 г.*

## ПЕРЕЧЕНЬ услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме

№ п/п	Наименование работ и услуг	Сроки и условия оказания услуг
1	Контроль и обеспечение работ по подготовке Объекта к сезонным условиям эксплуатации	2 раза в год

### 2. Работы, необходимые для надлежащего содержания и текущего ремонта несущих конструкций

№ п/п	Наименование работ и услуг	Сроки и условия оказания услуг
2.1.	Работы, необходимые для надлежащего содержания	

	<b>несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов</b>	
	работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры; расщепления, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами; при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности; определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.	2 раза в год
2.2.	<b>Работы, выполняемые в зданиях с подвалами.</b>	
	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	2 раза в год
2.3.	<b>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен</b>	
	выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скальвания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен; в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	2 раза в год
2.4.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</b>	
	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитках и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов; выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год
2.5.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов.</b>	
	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами; выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками; контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год
2.6.	<b>Работы, выполняемые с целью надлежащего содержания балок перекрытий и покрытий.</b>	
	контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий; выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скальвания; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год
2.7.	<b>Работы, выполняемые для надлежащего содержания крыш.</b>	
	проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности ориентированного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий; проверка и при необходимости очистки кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистки кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель; проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов; проверка и при необходимости восстановление антикоррозийного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год
2.8.	<b>Работы, выполняемые для надлежащего содержания лестниц</b>	
	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связи в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с стальными косоурами; выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам; проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.	2 раза в год
2.9.	<b>Работы, выполняемые для надлежащего содержания фасадов.</b>	
	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков,	2 раза в год

	входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); при выявлении поврежденных и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	
2.10.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок.</b>	
	выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты; при выявлении поврежденных и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год
2.11.	<b>Работы, выполняемые для надлежащего содержания внутренней отделки</b>	
	проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию- устранение выявленных нарушений.	2 раза в год
2.12.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</b>	
	проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов) и при необходимости восстановление их работоспособности.	2 раза в год
2.13.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</b>	
	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год

### 3. Работы, необходимые для надлежащего содержания и текущего ремонта оборудования и систем инженерно-технического обеспечения

№ п/п	Наименование работ и услуг	Сроки и условия оказания услуг
3.1.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов.</b>	
	проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода; при выявлении засоров- незамедлительное их устранение; чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования. При выявлении поврежденных и нарушений-разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год
3.2.	<b>Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления</b>	
	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; проверка и обеспечение исправного состояния систем холодоснабжения и дымоудаления; сезонное закрытие и открытие calorifera со стороны подвода воздуха; восстановление антикоррозийной окраски металлических вытяжных каналов, труб поддонов и дефлекторов. При выявлении поврежденных и нарушений- разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	3 раза в год
3.3.	<b>Работы, выполняемые с целью надлежащего содержания печей, каминов и очагов.</b>	
	определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов; устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а так, же обледенение оголовков дымоходов; очистка от сажи дымоходов и труб; устранение завалов в дымовых каналах.	В соответствии с законодательством
	В зимнее время осмотр оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с целью предотвращения их обмерзания и закупорки.	1 раз в месяц
3.4.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водокачек.</b>	
	- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водокачках; постоянный контроль параметров теплоносителя и воды и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; гидравлические и тепловые испытания оборудования ИТП и водокачек; работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений; проверка и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении поврежденных и нарушений-- разработка плана восстановительных работ (при необходимости) - проведение восстановительных работ.	2 раза в год
3.5.	<b>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем холодного и горячего водоснабжения, отопления и водоотведения</b>	
	-проверка исправности работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, коллективных (общедомовых) приборов учета, разводящих трубопроводов. Постоянный контроль теплоносителя и параметров давления и расхода воды и принятие мер к восстановлению требуемых параметров и восстановлению герметичности, контроль состояния и замена неисправных манометров и термометров, контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов, промывка участков водопровода после выполнения ремонтных работ. Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации. Восстановление работоспособности оборудования и отопительных приборов и водоразборных приборов. Испытание на прочность и плотность узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; проведение пробных пусконаладочных работ; удаление воздуха из систем отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения.	В течение действия срока договора
3.6.	<b>Работы, выполняемые для надлежащего содержания электрооборудования, телекоммуникационного оборудования</b>	
	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых узлов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков.	в течение действия срока договора
3.7.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования.</b>	
	организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов; организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений. При выявлении нарушений и неисправности внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопления газа в помещениях.- организация проведения работ по их устранению.	в течение действия срока договора
3.8.	<b>Работы, выполняемые для надлежащего содержания и ремонта лифта</b>	
	-организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта, обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта, обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта, обеспечение проведения технического освидетельствования лифта, в том числе после замены оборудования	в течение действия срока договора

### 4. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества

№ п/п	Наименование работ и услуг	Сроки и условия
-------	----------------------------	-----------------

		<b>оказания услуг</b>
<b>4.1.</b>	<b>Работы по содержанию мест общего пользования, придомовой территории и земельного участка с элементами озеленения и благоустройства.</b>	
	Сухая уборка лестничных площадок, маршей, тамбуров, холлов, коридоров, подоконников, отопительных приборов и т.д.	1 раз в 5 дней
	Мокрая уборка пола лестничных площадок, маршей, тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин.	1 раз в неделю
	Мокрая уборка первого этажа МКД, лифтовой площадки первого этажа МКД, лифтовой кабины и крыльца.	3 раза в неделю (кроме субботы и воскресенья)
	Мокрая уборка подоконников, отопительных приборов и т.д.	1 раз в месяц
	Обметание стен, обметание пыли с потолков	2 раза в год
	Сухая и влажная уборка пандусов	В соответствии с законодательством РФ
	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, шкафов электросчетчиков, почтовых ящиков.	1 раз в год
	Окраска металлических лестниц, ограждений, перил	1 раз в 5 лет (в зависимости от условий эксплуатации)
	Мытье окон	2 раза в год
	Очистка металлической решетки и приемка. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	1 раз в неделю
	Окраска дверных полотен	1 раз в 6 лет
	Влажная протирка входных дверей в подъезд, дверных ручек.	Периодически, по мере загрязнения
	Уборка урн от мусора	1 раз в сутки
	Промывка урн	По мере необходимости
	Окраска урн	1 раз в год
	Уборка контейнерных площадок	По мере необходимости
	Дератизация и дезинфекция по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях.	В соответствии с законодательством РФ
	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщ. слоя свыше 5 см	По мере образования
	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии коллейности свыше 5 см	По мере образования
	Очистка придомовой территории от наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	По мере образования
	Очистка придомовой территории от снега и льда	По мере образования
	Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2см	1 раз в сутки
	Посыпка территории песком во время гололеда	1 раз в сутки
	Очистка территории от наледи и льда во время гололеда	1 раз в сутки
<b>4.2.</b>	<b>Работы и услуги по уборке территорий. Теплый период.</b>	
	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2см	1 раз в двое суток
	Частичная уборка территории в дни с осадками более 2см	1 раз в двое суток (50% терр.)
	Уборка газонов	1 раз в двое суток
	Поливка газонов, зеленых насаждений	По мере необходимости
	Мойка территории в теплый период	3 раза в период
	Покос травы выше 10 см	По мере необходимости
<b>4.3.</b>	<b>Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов</b>	
	Вывоз твердых бытовых отходов.	Незамедлительный, при накоплении более 2,5 м <sup>3</sup>
	Вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов.	В соответствии с законодательством РФ
	Вывоз бытовых сточных вод из септиков.	
<b>4.4.</b>	<b>Работы по обеспечению требований пожарной безопасности.</b>	
	Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	В соответствии с законодательством РФ
<b>4.5.</b>	<b>Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения.</b>	В соответствии с законодательством РФ
<b>4.6.</b>	<b>Аварийно-диспетчерское обслуживание</b>	круглосуточно
<b>4.7.</b>	<b>Диспетчерское обслуживание</b>	
	Прием и регистрация заявок Собственников, пользователей помещений объекта, выявление их причин и характера. Ведение диспетчерского журнала и другой технической документации.	При обращении Собственников, пользователей помещений объекта
	Осуществление связи с городскими аварийными службами по вопросам, отнесенным к их компетенции, оперативный контроль за ходом ликвидации аварий, предупреждение нарушений хода выполнения работ	По мере необходимости

## 5. Услуги и работы по управлению

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование работ и услуг</b>	<b>Сроки и условия оказания услуг</b>
5.1.	Документальное оформление управленческих решений в сфере эксплуатации и ремонта Объекта; организация документооборота; упорядочение и хранение исполненной документации	В течение действия срока договора
5.2.	Анализ состояния находящегося в управлении Объекта, уровня и качества предоставляемых услуг и работ, подготовка предложений по повышению качества обслуживания. Ведение технической документации и банка данных по составу инженерного оборудования, капитальности и другим техническим параметрам Объекта	В течение действия срока договора
5.3.	Разработка требований по качеству содержанию и ремонту Объекта, планирование работ по текущему и/или капитальному ремонту и модернизации Объекта. Составление перечня требуемых работ по технической эксплуатации, текущему и капитальному ремонту Объекта	По мере необходимости при обращении собственника

5.4.	Разработка рекомендаций по методам и техническим решениям устранения обнаруженных дефектов, в том числе допущенных при строительстве и проектировании Объекта	В случае обнаружения дефектов собственником или Исполнителем
5.5.	Создание и ведение базы данных по лицевым счетам и карточкам учёта Собственников и Пользователей помещений в Объекте по вопросам оплаты коммунальных и иных услуг. Учет и анализ информации о поступлении денежных средств на лицевые счета плательщиков, выявление Собственников, Пользователей помещений в Объекте, имеющих задолженность по платежам за коммунальные и иные услуги	В течение действия срока договора
5.6.	Расчетное обслуживание собственников жилых и нежилых помещений, учет потребителей услуг.	В течение действия срока договора
5.7.	Выдача собственникам жилых и нежилых помещений документов и справок.	в рабочие дни
5.8.	Прием собственников жилых и нежилых помещений по личным вопросам, рассмотрение предложений, заявлений и жалоб.	в рабочие дни
5.9.	Снятие и обработка показаний общедомовых приборов учета поставляемых ресурсов	1 раз в месяц
5.10.	Снятие и обработка показаний индивидуальных приборов учета поставляемых ресурсов	1 раз в месяц
5.11.	Оформление платежных документов Собственникам, Пользователям помещений Объекта для оплаты коммунальных и иных услуг	Ежемесячно до 05 числа месяца, следующего за расчетным
5.12.	Проведение перерасчета платежей за коммунальные и иные услуги: - при изменении расценок на соответствующие услуги; - при изменении площади помещения, занимаемого Собственником, Пользователем, установленного соответствующим документом; - при введении законодательством дополнительных льгот или их отмене; - в иных, установленных законодательством случаях	При обращении Собственника, Пользователя помещения, в случаях, установленном действующим законодательством
5.13.	Ведение претензионно-исковой работы, применение досудебных мер взыскания и недопущение роста задолженности за потребленные услуги и ресурсы	В течение действия срока договора
5.14.	Начисление финансовых санкций (пени, штрафов, процентов за пользование чужими денежными средствами и др.) при нарушении Собственниками, Пользователями помещений в Объекте сроков внесения платежей за коммунальные и иные услуги	По мере необходимости
5.15.	Контроль исправности, опломбирование индивидуальных приборов учета потребленных ресурсов	В течение действия срока договора
5.16.	Осуществление контроля за качеством оказанных услуг	В течение действия срока договора
5.17.	Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества субподрядными организациями	По мере необходимости
5.18.	Осуществление учета поставок ресурсов ресурсоснабжающими организациями	в течение действия срока договора
5.19.	Разработка и юридическое сопровождение заключения договоров от имени Собственников с организациями, обслуживающими Объект, и поставщиками коммунальных услуг. Юридическое оформление договоров, обеспечение законности, проверка соответствия действующему законодательству, приказам, инструкциям, положениям и другим документам правового характера, имеющим отношение к технической эксплуатации и ремонту жилищного фонда (разработка протоколов разногласий, протоколов согласования разногласий, проектов договоров)	По мере поступления договоров, либо при принятии такого решения в установленном законом порядке
5.20.	Осуществление раскрытия информации на <a href="http://www.reformagkh.ru">www.reformagkh.ru</a> , на информационном стенде в офисе компании, на информационном стенде на 1 этаже МКД и на собственном сайте.	В соответствии с законодательством РФ

Директор ООО «Южный берег» \_\_\_\_\_

К.В. Меркулов

Собственник, кв. № \_\_\_\_\_ по адресу: г.-к. Анапа, ул. \_\_\_\_\_, д. № \_\_\_\_\_, корп. \_\_\_\_\_

Подпись: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Приложение №2  
к договору управления от 01 октября 2015 г.

**Перечень общего имущества собственников жилых и нежилых помещений  
МКД г.-к Анапа ул. Крылова 17 корп. 5**

1. Кадастровый номер МКД- 03:403:0026000025860
2. Серия, тип постройки- индивидуальный, ж/б
3. Год постройки- 2010г.
4. Степень износа по данным государственного технического учета-нет
5. Год последнего капитального ремонта- не проводился
6. Количество этажей- 9
7. Наличие технического подвала- да

8. Наличие цокольного этажа- нет
9. Наличие мандсарды- нет
10. Количество квартир- 61 шт.
11. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества-
12. Строительный объем- 13913м3
13. Площадь:
  - МКД, всего 4919м2
  - жилых помещений (общая площадь квартир)- 3175.7м2
  - нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в МКД)- 114.1м2
  - помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в МКД)- 805.6м2
14. Количество лестниц- 1
15. Уборочная площадь лестниц ( включая лестничные холлы)- 430.9м2
16. Уборочная площадь других помещений общего пользования ( технические помещения, чердаки)- 805.6м2
17. Площадь земельного участка- 38798м2
18. Кадастровый номер земельного участка- 23:37:0101054:71

№ п/п	Наименование имущества	ед. изм.	количество	Технические характеристики и состояние
1	Лифт пассажирский	шт	1	Грузоподъемность 630 кг; удовлетворительное
2	Вестибюль, лестничные площадки, лестничные и лифтовые холлы	м2	430.90	Полы-плитка керамическая стены- водоэмульсионная окраска потолки-водоэмульсионная окраска; удовлетворительное
3	Электрощитовая	м2	6.50	Вводно-распределительное устройство электроэнергии; удовлетворительное
4	Помещения подвала: венткамеры, сан. узлы женский и мужской, кладовая уборочного инвентаря, тамбуры, водомерный узел	м2	423.10	Стены и потолки-неокрашенные ж/б поверхности, полы-стяжка цементно-песчанная; удовлетворительное
5	Машинное отделение лифтов	м2	21.30	Стены и потолки-водоэмульсионная и маслянная окраска, полы-стяжка; удовлетворительное
6	Чердак	м2	369.50	Полы-стяжка цем. песчанная; удовлетворительное
7	Кровля металлическая	м2	770.00	Покрытие из металлопрофильных листов по деревянным стропилам, стойкам и обрешетке; удовлетворительное
8	Водосточная труба	м1	263.00	Полиэтиленовая труба диам. 110мм; удовлетворительное
9	Дверные блоки металлические	шт	7	Противопожарные, размер 2.1*0.9м, 2.1*1.5м; удовлетворительное
10	Вводно-распределительное устройство	шт	1	Вводные и распределительные электрические щиты ВРУ-2Н-250-300 УХЛ 4; удовлетворительное
11	Щит осветительный этажный на 7 квартир исключая квартирные счетчики	шт	18	Электрические щиты с вводными автоматами и счетчиками на каждую квартиру; удовлетворительное
12	Антенны телевизионные	шт	2	Антенны приемные коллективного пользования на кровле; удовлетворительное
13	Площадь участка на шесть МКД	м2	38798.00	Общая площадь земельного участка на шесть МКД

14	Площадь придомовой территории	м2	5323.00	Площадь земельного участка для обслуживания
15	Парковки, подъезд	м2	1461.00	Твердое покрытие из асфальто-бетона толщ. 15 см с бордюрами; удовлетворительное
16	Отмостки, дорожки	м2	340.00	Твердое покрытие из тротуарной плитки на цем. песчанном основании с поребриками; удовлетворительное
17	Спортивные площадки и площадки для детей	м2	580.00	Бетонные огороженная площадка с усовершенствованным покрытием и футбольными воротами, детские горки; удовлетворительное
18	Газоны с травой и деревьями	м2	596.00	Многолетняя трава, хвойные и лиственные деревья; удовлетворительное
19	Скамьи для отдыха	шт	8	Дерево-металлические скамьи для отдыха на 4 человека; удовлетворительное
20	Деревья многолетние	шт	10	Хвойные и лиственные деревья; удовлетворительное
21	Фундаменты- монолитная железобетонная плита	м3	278	Бетон М-350, толщина 60см ; удовлетворительное
22	Стены подвала	м2	447	Железобетон толщ. 20см ; удовлетворительное
23	Стены наружные лестничных клеток	м2	93.2	Железобетон толщ. 20см ; удовлетворительное
24	Стены фасада утепленные	м2	2528	Утеплитель- плиты пенополистирольные толщ.5 см, декоративная штукатурка по сетке; удовлетворительное
25	Наружное остекление лестничных клеток	м2	90.4	Пластиковые окна со стеклопакетами; удовлетворительное
26	Крыльцо наружное	шт	2	Ступени и подступенки- плитка керамогранитная, пандусы для маломобильных групп населения; удовлетворительное
27	Холодное водоснабжение-розлив в подвале, водомерный узел	м/п	78	Труба пластиковая, краны шаровые- 14 шт., счетчик воды диам 100 мм, задвижки чугунные 3шт.; удовлетворительное
28	Холодное водоснабжение-стояки 7шт	м/п	189	Труба пластиковая; удовлетворительное
29	Хозфекальная канализация	м/п	296	Труба диам. 110 мм; удовлетворительное

Директор ООО «Южный берег» \_\_\_\_\_

К.В. Меркулов

Собственник, кв. № \_\_\_\_\_ по адресу: г.-к. Анапа, ул. \_\_\_\_\_, д. № \_\_\_\_\_, корп. \_\_\_\_\_

Подпись: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Приложение № 3  
к договору управления от 01 октября 2015 года

### ЕЖЕГОДНАЯ ФОРМА ОТЧЁТНОСТИ

управляющей организации ООО "Южный Берег" перед собственниками многоквартирного дома по услугам /

Договор управления МКД по адресу: г.-к. Анапа, ул. Крылова, д. 17/5



работам по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, по предоставлению коммунальных услуг за период с \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_

### I. ХАРАКТЕРИСТИКА МКД

1. Общая площадь МКД
2. Кол-во этажей
3. Кол-во подъездов
4. Кол-во квартир
5. Общая площадь нежилых помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества МКД

### II. СОБРАНО СРЕДСТВ НА ОПЛАТУ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД

Наименование	Размер платы руб/кв.м	Площадь кв.м	План тыс.руб	Факт тыс.руб	Примечание
Оплата собственниками услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД					
Иные доходы					
ВСЕГО					

### III. ПРЕДОСТАВЛЕНО УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

Наименование	Размер платы руб/кв.м	Площадь кв.м	План тыс.руб	Факт тыс.руб	Примечание
Услуги по управлению многоквартирным домом, всего					
Услуги по содержанию общего имущества:					
Услуги по текущему ремонту общего имущества МКД:					
внеплановые работы					

### IV. СОБРАНО СРЕДСТВ НА ОПЛАТУ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Виды коммунальных услуг, оказанных собственнику	Общий объём коммунальных услуг, начисленных собственникам по нормативу	Сумма начисленная собственникам за коммунальную услугу(тыс.руб.)	Сумма сниженная собственникам по различным причинам (тыс.руб.)	Итого оплачено собственниками (тыс.руб.)	Общая задолженность собственников (тыс. руб.)
Электроснабжение					
Электроснабжение ОДН					
Водоснабжение					
Водоотведение					

Водоснабжение ОДН					
Обслуживание лифта					
Расходы по вывозу ТБО и КГМ					

Примечание:

*\* Содержание внутридомовых инженерных систем определяется в зависимости от их состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий. В связи с этим перечень выполняемых работ по содержанию и текущему ремонту МКД может изменяться в зависимости от комплекса выполненных работ, плана работ на 2014 год и условий договора управления МКД.*

*\*\* В понятие "внеплановые работы" входят работы, которые невозможно спланировать по результатам обследования.*

*К таким работам относятся: очистка кровель от снега и наледи, от мусора, замена электроосветительных приборов, разбитых стёкол, устранение мелких аварийных ситуаций (крупные оплачиваются в оплате услуг аварийным службам), набивка сальников и т.п. Все регламентные работы, включая сезонную подготовку, планируются в составе сметы в разделе планово-предупредительных работ.*

Директор ООО «Южный берег» \_\_\_\_\_ К.В. Меркулов

Собственник, кв. № \_\_\_\_\_ по адресу: г.-к. Анапа, ул. \_\_\_\_\_, д. № \_\_\_\_\_, корп. \_\_\_\_\_

Подпись: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /