

ДОГОВОР об управлении Многоквартирным домом № 1

г.-к. Анапа

«__» _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК Славянский дом», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Косовец Татьяны Игоревны, действующей на основании Устава и Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению Многоквартирными домами № 483 от 25 декабря 2015 г., с одной стороны, и _____, являющийся Собственником жилого (нежилого) помещения № ____ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: РФ, Краснодарский кр., г. Анапа, ул. Ленина, д. 173а, корп.2 (далее – МКД), на основании _____, именуем ____ в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...», Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключён на основании решения (Протокол № _____ от _____ 2021 г.) Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома № 173а, корпус 2 по ул. Ленина, г. Анапа, Краснодарского края (далее – МКД).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников МКД и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в МКД, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.3. Услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД предоставляются Управляющей организацией Собственнику в соответствии с Перечнем (Приложение № 4) при наличии и достаточности денежных средств на проведение указанных мероприятий и отсутствии задолженности Собственника по их оплате.

2.4. При необходимости выполнить дополнительные работы по обслуживанию общего имущества, не включённые в Приложение № 4, Управляющая организация выполняет данные работы по заявке представителя Собственников, Совета МКД, начисляет Собственникам и включает отдельной строкой стоимость выполненных работ в платежном документе за текущий месяц.

2.5. Состав и состояние общего имущества в МКД указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.6. Характеристика МКД на момент заключения Договора:

Собственник _____

Управляющая компания _____

- а) адрес МКД: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, д. 173а, корпус 2;
- б) номер технического паспорта Бюро Технической Инвентаризации: 65;
- в) тип постройки: новое строительство;
- г) год постройки: 2021 г.
- д) этажность: 20; подземных этажей: 1;
- е) количество квартир: 198; количество нежилых помещений: 17;
- ж) общая площадь с учетом летних помещений (балконов): 11231,5 кв.м.;
- з) общая площадь жилых помещений без учета летних помещений (балконов) 7672,6 кв.м.;
- и) общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме: 2755,3 кв.м.;
- к) площадь земельного участка в составе общего имущества: 8241 кв.м.;
- л) кадастровый номер земельного участка: 23:37:0102035:25.

2.7. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в МКД и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам помещений, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- б) водоотведение;
- б) отопление;
- в) электроснабжение;
- г) обращение с твердыми коммунальными отходами.

а) вывоз строительного мусора.

3.1.4. На основании отдельных договоров с контрагентами и за отдельную плату обеспечивать предоставление услуг по:

- техническому обслуживанию системы эфирного телевидения;
- обеспечению работы системы «Домофон» и кодового замка ограничения доступа на двери подъезда;
- обеспечению работы системы видеонаблюдения;
- предоставлению иных дополнительных услуг;

3.1.5. Информировать Собственника о заключении, указанных в п. п. 3.1.3, 3.1.4 настоящего Договора, договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД.

3.1.8. Предоставлять собственнику не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, квитанции на оплату коммунальных услуг и содержание помещения.

3.1.9. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы в срок до

Собственник _____

Управляющая компания _____

20 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.10. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений по содержанию и ремонту общего имущества МКД в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.11. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу.

3.1.12. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационных стендах.

3.1.13. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах МКД.

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

3.1.15. Принимать по заявкам Собственника индивидуальные (квартирные) приборы учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.16. По требованию Собственника или по собственной инициативе производить сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, а также правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.17. Представлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год до конца первого квартала текущего года. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.18. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу МКД или помещения Собственника.

3.1.19. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.20. Обеспечить Собственнику возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору.

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

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме, в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления

документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. При несоответствии данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету).

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить предложения Собственникам помещений по установлению на Общем собрании Собственников нового тарифа на ремонт и содержание общего имущества, либо в одностороннем порядке без проведения общего собрания Собственников проводить ежегодно индексацию (повышение) тарифа на ремонт и содержание общего имущества МКД в соответствии с уровнем инфляции, определяемым Правительством Российской Федерации.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом МКД, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника, согласовав с последним дату и время таких осмотров.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в МКД, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.9. Заключать гражданско-правовые договоры с третьими лицами для исполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. договоры о сдаче общего имущества многоквартирного дома в аренду с дальнейшим направлением полученных от сдачи денежных средств на ремонт и содержание общего имущества МКД.

3.2.10. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему ремонту /или капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.2.11. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника, также иных лиц, пользующихся его помещением в МКД на законных основаниях, в случаях невыполнения Собственником и указанными лицами обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.12. Выносить отдельной строкой в платежные документы, направляемые Собственнику затраты на коммунальные ресурсы по электроснабжению, теплоснабжению, горячему и холодному водоснабжению и водоотведению, используемые на содержание общего имущества (КРСОИ) МКД), обеспечению работы системы «Домофон» и кодового замка ограничения доступа на двери подъезда, обеспечению работы системы видеонаблюдения, системы коллективного эфирного телевидения, предоставлению иных дополнительных работ и услуг.

3.2.14. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные решениями общего собрания собственников помещений, принятыми в соответствии с законодательством.

3.3.2. Предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие права собственности на помещение, информацию о своих контактных номерах телефонов, адресах электронной почты, адреса места проживания, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при возникновении аварийных ситуаций, устранение которых невозможно без доступа в его помещение.

3.3.3. Собственники помещений в МКД обязаны на Общем собрании Собственников помещений в соответствии со ст. 161.1. ЖК РФ избрать Совет из числа собственников помещений в МКД (далее – Совет МКД) и Председателя Совета МКД из числа членов Совета МКД на 2 года, если иной срок не установлен решением Общего собрания Собственников помещений МКД.

3.3.4. Собственник обязан соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- д) 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;
- е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в МКД;
- ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00, а ремонтные работы производить только в рабочие дни с 8.00 до 19.00;
- и) предоставлять в Управляющую организацию разрешительную документацию по переустройству и перепланировке помещений, затрагивающих общее имущество в МКД.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества МКД, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро-, тепло- и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

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

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с настоящего Договора.

3.4.3. Осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора и раскрытия информации о деятельности по управлению МКД в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

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

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

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги, расходы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

4.2. Размер платы Собственника за расходы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещения согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.3. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается на Общем собрании Собственников помещений путем утверждения условий настоящего Договора управления на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации согласно приложению № 2 и составляет 25,63 руб./кв.м., из которых:

- расходы на управление МКД – 5,50 руб./кв.м.;
- расходы на содержание общего имущества МКД – 18,63 руб./кв.м.;
- расходы на текущий ремонт общего имущества МКД – 1,5 руб./кв.м.;

4.4. Размер платы за содержание нежилого помещения устанавливается на Общем собрании Собственников помещений путем утверждения условий настоящего Договора управления на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации согласно приложению № 3 и составляет 18,1 руб./кв.м., из которых:

- расходы на управление МКД – 5,50 руб./кв.м.;
- расходы на содержание общего имущества МКД – 11,1 руб./кв.м.;
- расходы на текущий ремонт общего имущества МКД – 1,5 руб./кв.м.;

4.5. Ежемесячная плата Собственника за содержание помещения определяется как произведение общей площади принадлежащего ему помещения на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.

4.7. В состав платежа за содержание помещения включаются объемы потребления коммунальных ресурсов, используемые на содержание общего имущества МКД (КР СОИ), рассчитываемые как распределяемая пропорционально доле Собственника в общем имуществе МКД разница между показаниями общедомовых приборов учета (ОДПУ) и суммой показаний индивидуальных приборов учета (ИПУ).

4.8. Управляющая организация обязана предоставить Собственнику платежные документы на оплату коммунальных и иных обязательных платежей не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.9. Плата на расходы по содержанию помещения должна вноситься Собственником ежемесячно до 20-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.10. Расчетный период для оплаты по договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

4.11. Сумма начисленных в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора пеней не может

включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельной строке платежного документа.

4.12. Собственник вносит плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный счет Управляющей организации, указанный в платежном документе. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему платежей и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственника.

4.13. Расчеты по договорам с Поставщиками коммунальных ресурсов и иных услуг осуществляются Управляющей организацией с расчетного счета.

4.14. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома, а также коммунальные услуги (п. 11 ст. 155 ЖК РФ).

4.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация своевременно уведомляет об этом Собственника и применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.16. При наличии судебных решений о взыскании средств с Собственника помещений в МКД в пользу Управляющей организации, данные средства взыскиваются в очередности, определенной ст. 319 ГК РФ.

4.17. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

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

5.4. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется путем предоставления Управляющей организацией по запросу Собственника, или Председателя Совета МКД информации в объеме и сроки, установленные действующими нормативными актами.

6.2. Основанием приема выполненных работ по настоящему Договору является подписанный Управляющей организацией и Председателем Совета МКД, а до избрания Совета МКД - одним из Собственников Акта приема-передачи выполненных работ.

Собственник _____

Управляющая компания _____

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

– в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за 2 месяца;

– в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации с обязательным уведомлением об этом Собственников помещений не позднее, чем за 2 месяца, путём размещения уведомления на информационных стендах в случаях:

- если МКД окажется в состоянии непригодном для его использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- если Собственники приняли иные условия Договора управления МКД, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации.

– по соглашению Сторон:

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

7.3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.4. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.6. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.7. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.8. В установленных законодательством случаях, Договор расторгается в судебном порядке.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Внеочередное общее собрание собственников помещений МКД может быть созвано и проведено по инициативе любого из собственников помещений, при этом он сам определяет повестку дня и сроки (п. 2 ст. 45 ЖК РФ).

8.2. Общее собрание собственников помещений МКД может быть созвано по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление данным МКД по договору управления. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции Общего собрания собственников помещений МКД (п. 7 ст. 45 ЖК РФ).

8.3. Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию для организации проведения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В обращении о проведении Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. По обращению собственников управляющая организация обязана осуществить мероприятия, необходимые для проведения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее, чем за десять дней до даты проведения Общего собрания, уведомить о проведении этого Общего собрания каждого собственника помещения в данном доме в установленном порядке, а также оформить необходимые документы

Собственник _____

Управляющая компания _____

по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений в данном доме в порядке, установленном ч. 3 ст. 46 ЖК РФ.

8.4. Расходы на организацию Общего собрания несет инициатор его созыва.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

9.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления Многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении Многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на 1 год и вступает в действие с момента его подписания.

10.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

11.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.3. Данный Договор является обязательным для всех Собственников помещений Многоквартирного дома.

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

11.5. Подписанием настоящего Договора Собственник помещений в многоквартирном доме выражает свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-

Собственник _____

Управляющая компания _____

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

11.6. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

– **Приложение № 1** Перечень общего имущества собственников жилых и нежилых помещений МКД по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, дом 173а, корпус 2;

– **Приложение № 2** Расчёт тарифа на 2021 год на управление МКД, содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества МКД для жилых помещений;

– **Приложение № 3** Расчёт тарифа на 2021 год на управление МКД, содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества МКД для нежилых помещений;

- **Приложение № 4** Перечень работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества МКД.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник помещения

_____ **фамилия имя отчество**

Паспорт _____

Зарегистрирован по адресу: _____

Телефон: _____

Адрес электронной почты: _____

Собственник помещения

_____ / _____

ООО «УК Славянский дом»

Юр. адрес: 353440 РФ, Краснодарский кр.,
г. Анапа, ул. Ленина д.180а корп.7 пом.1,5,6,7
тел. +7(918)669-44-48

эл.почта: uk.sl.dom@mail.ru

ИНН 2301090040, КПП 230101001

р/с № 40702810826000007261

Банк: Южный филиал АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК»

Г. Краснодар

к/с № 3010181090000000556

БИК 040349556

ОГРН 1152301002413 ОКВЭД 70.32.1

Директор

ООО «УК Славянский дом»

_____ **Т.И. Косовец**

**Перечень общего имущества
 собственников жилых и нежилых помещений МКД по адресу: РФ, Краснодарский край, г.
 Анапа, ул. Ленина, дом 173а, корпус 2**

- а) адрес МКД: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина д.173а, корпус 2;
 б) номер технического паспорта Бюро Технической Инвентаризации: № 65;
 в) тип постройки: новое строительство;
 г) год постройки: 2021 г.;
 д) этажность: 20; подземных этажей: 1;
 е) количество квартир: 198; количество нежилых помещений: 17;
 ж) общая площадь с учетом летних помещений (балконов): 11231,5 кв.м.;
 з) общая площадь жилых помещений без учета летних помещений (балконов) 7672,6 кв.м.;
 и) общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме: 2755,3 кв.м.;
 к) площадь земельного участка, в составе общего имущества: 8241,0 кв.м.;
 л) кадастровый номер земельного участка: 23:37:0102035:25.

№ п/п	Наименование имущества	Ед. изм.	Кол-во	Технические характеристики и состояние
1	2	3	4	5
1.	Помещения мест общего пользования, в том числе:	кв. м.	1936,50	Стены и потолки (в т.ч. технические помещения подвала): водоэмульсионная окраска по оштукатуренным поверхностям, пол - керамическая плитка. Стены, пол и потолки подвальных помещений: бетон.
2.	Лифт пассажирский	шт.	1	Лифт грузоподъемностью 450 кг, машинное помещение с оборудованием. Хорошее.
3.	Лифт грузопассажирский	шт.	1	Лифт грузоподъемностью 630 кг, машинное помещение с оборудованием. Хорошее.
4.	Подъемная платформа	шт.	1	Платформа подъемная с вертикальным перемещением для групп населения с ограниченными возможностями передвижения. Хорошее.
5.	Система водоснабжения и водоотведения общедомовая, система ливневой канализации	шт.	1	Трубопроводы до границ с собственником, запорная и регулировочная арматура. Хорошее.
6.	ИТП	шт.	2	Общая площадь: 77,60 кв. м. Помещение, в котором размещено оборудование индивидуальных тепловых пунктов: Аппарат теплообменный, насосы, трубопроводы, запорная и регулировочная арматура, системы безопасности, аварийная автоматика. Трубопроводы отопления и горячего

Собственник _____

Управляющая компания _____

1	2	3	4	5
				водоснабжения до границы с собственником. Хорошее.
7.	Электрощитовая	шт.	1	Общая площадь: 15,00 кв. м. Помещение, в котором размещен электрический ввод (ВРУ) и распределительные щиты. Представляет собой отдельную комнату как исходный пункт подачи электроэнергии в МКД. Хорошее.
8.	ВНС	шт.	1	Общая площадь: 43,30 кв. м. Помещение, в котором размещена комплексная система для перекачки жидкостей, включает в себя оборудование: насосные агрегаты (рабочие и резервные) — насосы, трубопроводы и вспомогательные устройства (в том числе, трубопроводную арматуру). Электротехническое оборудования для функционирования насосного оборудования. Хорошее.
9.	Система теплоснабжения	шт.	1	Трубопроводы до границы с собственником, насосное оборудование, теплообменники, коллекторные узлы, запорная арматура. Хорошее.
10.	Внутриплощадочные сети электроснабжения 0,4 кВ, сети уличного освещения территории.	узел	1	Уличные светильники, кабельные линии, кабельные линии 0,4 кВ до границы с собственником. Хорошее.
11.	Внутреннее электроснабжение и освещение	шт.	1	Оборудование этажных распределительных щитов до границы с собственником, автоматические устройства безопасности, светильники мест общего пользования. Хорошее.
12.	Система пожаротушения и дымоудаления	шт.	1	Клапаны дымоудаления, шахты дымоудаления, вентустановки, воздуховоды, системы автоматической пожарной сигнализации и оповещения людей о пожаре, трубопровод системы пожаротушения из стальных электросварных труб, насосное оборудование, пожарные гидранты. Хорошее.
13.	Фундамент	-	-	Монолитный железобетонный. Хорошее.
14.	Стены	-	-	Керамзитобетонный блок. Хорошее.
15.	Перегородки	-	-	Керамзитобетонный блок. Хорошее.
16.	Перекрытия: Чердачное Междуэтажное Надподвальное	-	-	Монолитное железобетонное. Хорошее. Монолитное железобетонное. Хорошее. Монолитное железобетонное. Хорошее.
17.	Крыша	-	-	Мягкая плоская. Хорошее.
18.	Полы	-	-	Бетонная стяжка. Хорошее.
19.	Проемы: Оконные Дверные	-	-	Металлопластиковые. Хорошее. Входная металлическая. Хорошее.
20.	Отделка: Наружная	-	-	Кирпичная облицовка. Хорошее.

Собственник _____

Управляющая компания _____

	Внутренняя			Оштукатурено. Хорошее.
1	2	3	4	5
21.	Лестничная клетка	шт.	1	Ступени и подступенки - плитка керамогранитная, металлические перила декоративные. Хорошее.
22.	Крыльцо наружное	шт.	1	Ступени и подступенки - плитка керамогранитная, металлические перила декоративные. Хорошее.
23.	Двери мест общего пользования	шт.	69	Металлические. Хорошее.
24.	Площадь территории фактического землепользования – не застроенная.	кв. м.	6514,00	С твердым покрытие – проезды, тротуары и прочие элементы. Оборудованные площадки – площадку для спортивных занятий, детскую игровую площадку, хозяйственную площадку, площадку для отдыха взрослых. Зеленые зоны, парковка автомобилей для жителей и гостей. Хорошее.

Директор

ООО «УК Славянский дом» _____ /Косовец Т.И./
М.П.

Собственник кв. (пом.) № _____ дома № 173а корп. 2 по ул. Ленина г-к Анапа

Подпись: _____ / _____ /

Собственник _____

Управляющая компания _____

**Расчет тарифа на 2021 год
 на содержание, техническое обслуживание и
 ремонт МКД**

353440, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, дом № 173а корпус 2

ООО «УК Славянский дом»

(расчетная площадь жилого фонда 7672,6)

№ п/п	Наименование работ, услуг	Периодичность	Стоимость, руб/кв.м.
1	2	3	4
	Работы по содержанию помещений общего пользования:		5,7
	1. Влажное подметание лестничных площадок и маршей: нижних двух этажей - выше второго этажа -	5 раз в неделю 1 раз в неделю	
	2. Мытьё лестничных площадок и маршей: первый этаж и крыльцо подъезда - второй этаж и выше -	2 раза в неделю 1 раз в неделю	
	3. Влажная протирка стен, дверей, потолков и плафонов кабин лифтов, Мытьё пола лифтов -	2 раза в месяц ежедневно	
	4. Мытьё окон мест общего пользования -	2 раза в год	
	5. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков -	1 раз в квартал	
	6. Влажная протирка подоконников, оконных ограждений, перил, почтовых ящиков	1 раз в месяц	
	7. Сбор мусора, рекламных материалов и вынос их в установленное место	5 раз в неделю	
	8. Расходные материалы для уборки мест общего пользования		
	Работы по содержанию придомовой территории:		3,81
	1. Контроль и регулировка движения машин и механизмов на придомовой территории	ежедневно	
	1. Подметание проезжей части дорог и тротуаров обслуживаемой территории, в случае необходимости очистка их от снега и льда, посыпка песком	6 раз в неделю	
	2. Поливка тротуаров, зеленых насаждений, клумб и газонов	по мере необходимости	
	3. Периодическая промывка и дезинфекция уличных урн, очистка их от мусора	6 раз в неделю	

	4. Наблюдение за санитарным состоянием обслуживаемой территории	ежедневно	
	5. Расходные материалы для уборки придомовой территории	ежедневно	
	Основные работы и контроль технического состояния МКД		1,0
	1. Поверка и ремонт коллективных приборов учета предоставляемых ресурсов	по графику	
	2. Обследование основных конструктивных элементов здания (фундаменты, стены, перекрытия, кровли, перегородки, окна, двери и т.д.)	2 раза в год	
	3. Устранение выявленных в результате осмотра неисправностей и нарушений конструктивных элементов здания	по необходимости	
	4. Обследование общедомовых сетей тепло и водоснабжения, водоотведения	По графику	
	5. Обследование объектов внешнего благоустройства	по необходимости, заявке	
	6. Расходные материалы для проведения работ по техническому обслуживанию и ремонту жилого фонда		
	Текущий ремонт общедомового имущества МКД /при обнаружении дефекта не более чем на 30%площади/ / ремонт объектов внешнего благоустройства, ремонт внутридомового электрооборудования, ремонт общедомовых сетей газо- и водоснабжения, водоотведения/		1,5
	Техническое освидетельствование и страхование лифтов	Один раз в год	0,09
	Техническое обслуживание и аварийно-техническое обеспечение лифтов	круглосуточно	1,3
	Эксплуатация ИТП (отопление и горячее водоснабжение)	круглосуточно	0,62
	Обязательные мероприятия по дератизации мест общего пользования –	1 раз в месяц	0,22 Договор с ООО «Гигиена-плюс»
	Мероприятия по дезинсекции мест общего пользования	по необх. Заявке	
	Аварийно-диспетчерское обслуживание -	круглосуточно	2,5 Положение о создании АДС

	Техническое обслуживание повысительных насосных станций	ежемесячно	0,11 Договор с ООО «Теплоэком»
	Проверка состояний дымовых и вентиляционных каналов и очистка при необходимости	один раз в год	0,43
	Обслуживание системы пожаротушения и дымоудаления		1,6
	Обслуживание шлагбаумов		0,14
	Обслуживание насосных пожарных станций	ежемесячно	0,35
	Дезинфекция контейнерных площадок и контейнеров	3 раза в месяц	0,76 Договор с ООО «Благобиосервис»
	Расходы по управлению домом (УК) /Планирование работ по обслуживанию общего имущества, ведение технической документации осуществление контроля качества услуг, ведение лицевых счетов, выдача справок, прием платежей по банковским картам, прием заявлений , плановые осмотры , подготовка исковых заявлений, составление отчетов, снятие показаний квартирных и общедомовых приборов учета ресурсов Оплата поставщикам коммунальных ресурсов и иных услуг, расходы на услуги банков, расходы, связанные с управлением МКД (услуги связи, почты, канцтовары, оргтехника, содержание и ремонт программных продуктов), составление и печать квитанций, оплата труда АУП, налоги, сборы, госпошлины и другие обязательные платежи/		5,5
	Итого:		25,63
	Дополнительные работы по обслуживанию МКД	по необходимости	В соответствии с договорами подрячков

Оплата за вывоз строительного мусора ежемесячно выставляется отдельной строкой в квитанции

Директор ООО «УК Славянский дом» _____ Косовец Т.И.

Главный бухгалтер _____ Запорожцева М.А.

Собственник, кв.№ _____ дома №173а , корпус 2, по ул. Ленина

Подпись: _____ / _____ /

Ф.И.О

**Расчет тарифа на 2021 год
 на содержание, техническое обслуживание и
 ремонт МКД**

353440, Краснодарский край, г. Анапа, ул.Ленина, дом № 173а, корпус 2

ООО «УК Славянский дом»

(расчетная площадь нежилых помещений 818,8)

№ п/п	Наименование работ, услуг	Периодичность	Стоимость, руб/кв.м.
1	2	3	4
	Работы по содержанию придомовой территории:		3,8
	1. Подметание проезжей части дорог и тротуаров обслуживаемой территории, в случае необходимости очистка их от снега и льда, посыпка песком	5 раз в неделю	
	2. Поливка тротуаров, зеленых насаждений, клумб и газонов	по мере необходимости	
	3. Периодическая промывка и дезинфекция уличных урн, очистка их от мусора	5 раз в неделю	
	4. Наблюдение за санитарным состоянием обслуживаемой территории	ежедневно	
	5. Расходные материалы для уборки придомовой территории	ежедневно	
	6. Контроль и регулировка движения машин и механизмов на придомовой территории	ежедневно	
	Основные работы и контроль технического состояния МКД		1,0
	1. Поверка и ремонт коллективных приборов учета предоставляемых ресурсов	по графику	
	2. Обследование основных конструктивных элементов здания (фундаменты, стены, перекрытия, кровли, перегородки, окна, двери и т.д.)	2 раза в год	
	3. Устранение выявленных в результате осмотра неисправностей и нарушений конструктивных элементов здания	по необходимости	
	4. Обследование общедомовых сетей тепло и водоснабжения, водоотведения	По графику	
	5. Обследование объектов внешнего благоустройства	по необходимости, заявке	
	6. Расходные материалы для проведения работ по техническому обслуживанию и ремонту жилого фонда		

	Текущий ремонт общедомового имущества МКД /при обнаружении дефекта не более чем на 30%площади/ / ремонт объектов внешнего благоустройства, ремонт внутридомового электрооборудования, ремонт общедомовых сетей газо- и водоснабжения, водоотведения/		1,5
	Обязательные мероприятия по дератизации мест общего пользования –	1 раз в месяц	0,22 Договор с ООО «Гигиена-плюс»
	Мероприятия по дезинсекции мест общего пользования	по необх. заявке	
	Дезинфекция контейнерных площадок и контейнеров	3 раза в месяц	
	Аварийно-диспетчерское обслуживание -	круглосуточно	2,5 Положение о создании АДС
	Обслуживание системы пожаротушения и дымоудаления		1,6
	Техническое обслуживание повысительных насосных станций	круглосуточно	0,11 Договор с ООО «Теплоком»
	Техническое обслуживание ИТП (отопление и горячее водоснабжение)	круглосуточно	0,62
	Обслуживание пожарных насосных станций	ежемесячно	0,35
	Обслуживание шлагбаумов		0,14
	Расходы по управлению домом (УК) /Планирование работ по обслуживанию общего имущества, ведение технической документации осуществление контроля качества услуг, ведение лицевых счетов, выдача справок, прием платежей по банковским картам, прием заявлений, плановые осмотры, подготовка исковых заявлений, составление отчетов, снятие показаний квартирных и общедомовых приборов учета ресурсов Оплата поставщикам коммунальных ресурсов и иных услуг, расходы на услуги банков, расходы, связанные с управлением МКД (услуги связи, почты, канцтовары, оргтехника, содержание и ремонт программных продуктов), составление и печать квитанций, оплата труда АУП, налоги, сборы, госпошлины и другие обязательные платежи/		5,5
	Итого:		18,1

	Дополнительные работы по обслуживанию МКД	по необходимости	В соответствии с договорами подрядчиков

Оплата за вывоз строительного мусора ежемесячно выставляется отдельной строкой в квитанции

Директор ООО «УК Славянский дом» _____ Косовец Т.И.

Главный бухгалтер _____ Запорожцева М.А.

Собственник нежилого помещения № _____ дома №173а , корпус 2, по ул. Ленина

Подпись: _____ / _____ /

Ф.И.О

**ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений общего имущества многоквартирного дома

1.1. Регулировка и наладка систем водоснабжения. Устранение неисправностей в системах водопровода и канализации (регулировка вентилей и трёхходовых кранов, осмотр и ревизия запорно-регулирующей арматуры (ЗРА), набивка сальников, устранение негерметичности в системах водоснабжения и водоотведения, уплотнение сгонов, устранение засоров в системе водоотведения).
1.2. Регулировка и наладка систем теплоснабжения (отопления и горячего водоснабжения). Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием систем. Устранение неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
1.3. Устранение неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек, замена неисправных светильников в помещениях общественного пользования, ремонт аварийной электропроводки общедомовых систем электроснабжения).
1.4. Прочистка канализационного лежачка.
1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

2. Работы, выполняемые при подготовке общего имущества многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период

2.1. Консервация системы отопления.
2.2. Ревизия системы ливневой канализации, чистка водоотводящих воронок системы ливневой канализации на кровле.
2.3. Выполнение работ по раскрытию продухов в цоколях.
2.4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок (по договору).
2.5. Ремонт просевших отмосток (не более 30% объема).
2.6. Укрепление флагодержателей.
2.7. Ремонт доводчиков и остекления дверей мест общего пользования (не более 30% объема).
2.8. Запуск системы полива зеленых насаждений.
2.9. Работы, связанные с благоустройством и озеленением дворовых территорий (ремонт и покраска малых архитектурных форм, посадка зеленых насаждений и т.п.).

3. Работы, выполняемые при подготовке общего имущества многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период

3.1. Промывка и опрессовка системы теплоснабжения (отопление и горячее водоснабжение). Ремонт, регулировка инженерных систем (по договору).
3.2. Замена неисправных и не поверенных КИП на системах инженерных коммуникаций дома.
3.3. Замена неисправной запорной арматуры на системах водо- и теплоснабжения (не более 30% объема).
3.4. Утепление оконных и балконных проемов мест общего пользования (не более 30% объема).
3.5. Замена разбитых стекол окон и дверей мест общего пользования, ремонт неисправных доводчиков дверей (не более 30% объема).
3.6. Утепление трубопроводов в подвальных помещениях (не более 30% объема).
3.7. Укрепление и ремонт парапетных ограждений (не более 30% объема).
3.8. Проверка исправности слуховых окон.
3.9. Укрепление флагодержателей.
3.10. Проверка состояния продухов в цоколях зданий и их заделка.
3.11. Ремонт и утепление входных дверей (не более 30% объема).

4. Прочие работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома

4.1. Техническое обслуживание вентканалов общедомовой системы вентиляции (по договору).
4.2. Проведение испытаний и измерений системы электроснабжения жилого дома (по договору).
4.3. Техническое обслуживание системы пожаротушения и дымоудаления (по договору).
4.4. Техническое обслуживание домофонной системы (при условии ее наличия) (по договору).

Собственник _____

Управляющая компания _____

4.5. Обслуживание оборудования эфирного телевидения (по договору).
4.6. Техническое обслуживание, освидетельствование и страхование лифтов (по договору).
4.7. Утилизация опасных отходов (ртутосодержащих ламп светильников дневного света мест общего пользования) (по договору).
4.8. Дератизация и дезинсекция мест общего пользования (по договору).
4.9. Уборка и очистка придомовой территории от мусора, очистка от снега и льда, обработка (посыпка пешеходных дорожек песком и солью).
4.10. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями (по договору).
4.11. Удаление с крыш, козырьков снега, наледей.
4.12. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
4.13. Подготовка зданий к праздникам.
4.14. Уборка подсобных и вспомогательных помещений.
4.15. Подметание, мытье полов в местах общего пользования (в т. ч. лестничные марши, площадки, лифты); уборка пыли со стен, мытье окон в местах общего пользования.
4.16. Вывоз и утилизация твердых коммунальных отходов и негабаритных отходов (по договору).
4.17. Поливка тротуаров и замощенной территории.
4.18. Испытание периодическое ограждений кровли (по договору)
4.19. Поверка периодическая общедомовых приборов учета ресурсов (по договору)
4.20. Техническое обслуживание повысительных насосных станций (по договору)
4.21. Эксплуатация индивидуальных тепловых пунктов (по договору)

В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений.

Собственник _____

Управляющая компания _____

**ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
(ВЫПОЛНЯЮТСЯ ПРИ ИХ ОБНАРУЖЕНИИ)**

1. Фундамент
Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы (не более 30% объема).
2. Стены и фасад
Герметизация стыков, швов; заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт облицовки фасадов (не более 30% объема).
3. Перекрытия
Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска (не более 30% объема).
4. Крыши
Ремонт ограждающих конструкций кровли; ремонт аварийных участков рулонного ковра кровли; ремонт парапетов и оголовков парапетов кровли. Ремонт конструкций воронокливневой канализации (не более 30% объема).
5. Оконные и дверные заполнения мест общего пользования
Смена и восстановление отдельных элементов заполнений (не более 30% объема).
6. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей
Восстановление или замена отдельных участков и элементов (не более 30% объема).
7. Полы в местах общего пользования
Замена, восстановление отдельных участков (не более 30% объема).
8. Внутренняя отделка
Восстановление, отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях (не более 30% объема).
9. Центральное отопление (теплоснабжение)
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних общедомовых систем отопления, включая тепловые пункты (не более 30% объема).
10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних общедомовых систем водопровода и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки дома (не более 30% объема).
11. Электроснабжение и электротехнические устройства
Установка, замена и восстановление работоспособности элементов электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов (не более 30% объема).
12. Вентиляция
Замена и восстановление работоспособности элементов внутридомовой системы вентиляции (не более 30% объема).
13. Система пожаротушения и дымоудаления
Обеспечение нормальной работы системы пожаротушения и дымоудаления, в т.ч. ремонт и замена неисправных элементов электрической, электронной и механической систем данного оборудования (не более 30% объема).
14. Внешнее благоустройство
Ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников (не более 30% объема).

ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ РАБОТ И УСЛУГ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ ВНУТРИ КВАРТИР ЗА СЧЁТ СОБСТВЕННИКОВ (ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ) ПОМЕЩЕНИЙ ЗА ДОПОЛНИТЕЛЬНУЮ ПЛАТУ

1. Смена полотенцесушителей, радиаторов отопления, смывного бачка унитазов, смывной трубы, смена механизма смывного бачка, манжеты, ванны, сифонов к санитарно-техническим приборам по желанию собственников (нанимателей);
2. Смена гибкого шланга (подводка к сан-тех. приборам), замена гофры – трубки смывного бачка;
3. Смена водомера (взамен ранее установленного), фильтра на водомере, смесителя, смена вентилей и кран-буксы вентилей холодного и горячего водоснабжения;
4. Смена внутренних трубопроводов из пластиковых труб;
5. Прокладка внутриквартирных трубопроводов водоснабжения и теплоснабжения;
6. Прокладка полиэтиленовых трубопроводов водоснабжения;
7. Замена или установка унитаза;
8. Прочистка внутренней канализации;
9. Устранение засора на канализационной сети по вине проживающего;
10. Смена электросчётчика, штепсельной розетки, выключателя, патрона, светильника, люстры;
11. Демонтаж, монтаж выключателей, розеток;
12. Демонтаж, монтаж бра, плафонов, светильников;
13. Отключение системы электроснабжения, водоснабжения;
14. Работы, связанные с остановкой и запуском систем холодного, горячего водоснабжения, отопления, выполняемые для проведения ремонтных работ на инженерных системах по заявкам собственников (нанимателей), а также в случаях аварийной ситуации по вине потребителя;
15. Смена стёкол;
16. Вывоз крупногабаритных строительных и бытовых отходов (мебель, упаковка и пр.);
17. Другие возможные для выполнения в квартирах собственников (нанимателей) работы.

Директор ООО «УК Славянский дом» _____ /Косовец Т.И./
м.п.

Собственник, кв. № ____ дома № 173а корп. 2 по ул. Ленина г-к Анапа

Подпись: _____ / _____ /

Собственник _____

Управляющая компания _____