ДОГОВОР № 55
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
по адресу: ул. Армавирская, дом 20А корпус 3

Город Сочи

«29» августа 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новый Сочи» (Сокращенное наименование – ООО «УК «Новый Сочи», ОГРН 1112366006862, Свидетельство о государственной регистрации серии 23 № 007140207, выданное 24.06.2011 г.; дата постановки на учет в налоговом органе 24.06.2011 г., Свидетельство о постановке на налоговый учет в налоговом органе серия 23 № 007125747)ИНН 2320193524, КПП 232001001, Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 703 от 05 марта 2018 года, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Епифановского Константина Сергеевича, действующего на основании доверенности № 3 от 27.07.2020г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Югстройинвест», ИНН2320223296, КПП 232001001, ОГРН1142366011182, юридический адрес: 350008, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, ул.Виноградная, дом 20А, пом.41, в лице директора Лавриновой Алины Ивановны, действующей на основании Устава, являющаяся Собственником квартир: №№ 1, 2, 3, 5, 6, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 19, 20, 23, 25, 26, 28, 29, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 71, 72, 75, 76, 77, 81, 84, 85, 86, 89, 90, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 112, 113, 114, 116, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 129, 130, 131, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 143 общей площадью 3605,8м2., дома № 20А, корпус 3, по адресу город Сочи, Лазаревский район, ул. Армавирская, действующая на основании: Решения Центрального районного суда города Сочи Краснодарского края от 02 июня 2020 г, именуемая в дальнейшем ***«Собственник»***, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Термины и определения

•Многоквартирный жилой дом - завершенное строительством здание, введенное в эксплуатацию на основании Решения Центрального районного суда города Сочи Краснодарского края от 02 июня 2020г, расположенное на земельном участке с кадастровым №23:49:0000000:7247по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Лазаревский район, ул. Армавирская, дом № 20А, корпус 3, состоящее из квартир, помещений вспомогательного использования предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном жилом доме.

•Помещение — помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав Многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке. На момент заключения настоящего Договора под Помещением Собственника понимаются квартиры : №№ 1, 2, 3, 5, 6, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 19, 20, 23, 25, 26, 28, 29, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 71, 72, 75, 76, 77, 81, 84, 85, 86, 89, 90, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 112, 113, 114, 116, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 129, 130, 131, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 143 общей площадью 3605,8м2., расположенные в Многоквартирном доме. В случае расхождения (противоречия) сведений о площади Помещения, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета Управляющей организации или иных организаций, технической документации на Многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

•Потребитель - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании Помещением в Многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги.

• Собственник — лицо, о котором внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним с момента внесения указанной записи или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство Многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо лицо,

приобретшее право собственности на помещение в порядке наследования, на основании вступившего в силу судебного решения и на иных законных основаниях.

• Общее имущество Многоквартирного дома – помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир (отдельными функциональными помещениями), ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома. Описание Общего имуществ Многоквартирного дома приводится в Приложении № 1.

• Доля Собственника – доля Собственника в праве общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов Собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме; пропорциональна общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.

• Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома — эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей Общего имущества Многоквартирного дома, выполнения иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность Многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, и в соответствии с иными определенными законодательством требованиями.

• Лицевой счет — счет, на котором фиксируются платежи Собственника за потребленные коммунальные услуги, плата за жилое помещение, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, а также суммы денежных средств, списанных из поступивших от Собственника платежей в соответствии с настоящим Договором. Лицевой счет имеет индивидуальный номер для каждого Помещения в Многоквартирном доме.

• Инженерное оборудование – лифтовое оборудование (при наличии), расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и внутридомовое инженерное оборудование, предназначенные для предоставления Коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность (при наличии) в помещениях Многоквартирного дома.

• Коммунальные услуги - деятельность Управляющей организации по предоставлению Собственнику коммунальных услуг на основании заключенного с ресурсоснабжающей организацией договора, подача в помещение которых может быть осуществлена с учетом наличия в составе Общего имущества многоквартирного дома соответствующей инженерной инфраструктуры.

• Аварийный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленных соответствующим актом.

1. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока, в соответствии с заданием Собственников Помещений в Многоквартирном доме, комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, предоставлению Коммунальных услуг Собственникам Помещений в таком доме и пользующимся Помещениям в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

1.2. Перечень, периодичность и стоимость выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению Общего собрания Собственников Многоквартирного дома, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и/или настоящим Договором.

2. Взаимоотношения Сторон

2.1. Право собственности на Помещения:

2.1.1. Право собственности на Помещение возникает у Собственника с момента государственной регистрации права на основании договора, в силу закона, на основании судебного решения, вступившего в законную силу.

2.1.2. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Помещение у Собственника в силу закона возникает право общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома соответственно Доле Собственника.

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

2.1.4. С даты, когда Помещение считается переданным Собственнику, даты государственной регистрации права на Помещение или даты заключения настоящего Договора (в дату, которая наступит ранее), у Собственника возникает обязанность соблюдения условий настоящего Договора, в том числе внесения Платы за услуги.

2.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего Договора в течение тридцати дней с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении Многоквартирным домом, если иной срок не предусмотрен решением Общего Собрания Собственников.

2.3. Неиспользование Собственником и иными лицами Помещения либо инфраструктуры, либо какой-либо части Общего имущества Многоквартирного дома, в том числе непроживание в жилом помещении Собственника, не является основанием для освобождения Собственника от оплаты за Услуги по Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление и эксплуатацию Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации и условиями настоящего Договора, в том числе:

- за счет средств Собственников помещений Многоквартирного дома обеспечивать содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей;
- предоставлять Коммунальные услуги надлежащего качества Собственнику и проживающим вместе с ним лицам. Предоставление Коммунальных услуг осуществляется с даты заключения Управляющей организацией договора с соответствующей ресурсоснабжающей организацией и до момента расторжения договора ресурсоснабжения по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации;
- оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором;
- обеспечить безопасность эксплуатации Многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.2. Представлять интересы Собственников в государственных и других учреждениях, связанных с управлением и эксплуатацией Многоквартирного дома, в том числе по вопросам, связанным с осуществлением контроля за предоставлением жилищно-коммунальных услуг надлежащего качества.

3.1.3. Заключать по поручению и за счёт Собственника договоры с ресурсоснабжающими организациями по холодному водоснабжению и водоотведению, электроснабжению жилого Помещения Собственника в Многоквартирном доме, электроснабжению мест общего пользования, вывозу бытового мусора, а также договоры по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту

Общего имущества Многоквартирного дома. Денежные средства, поступившие Управляющей организации в связи с исполнением обязательств по договору поручения или другому аналогичному договору с ресурсоснабжающими организациями, перечисляются поставщикам коммунальных услуг. Управляющая организация принимает на себя функции организации-поверенного, заключает договоры поручения от имени доверителя – Собственника жилого Помещения.

3.1.4. Заключать по поручению и за счёт Собственника договоры с организациями, представляющими прочие услуги, в том числе по охране придомовой территории, по монтажу и обслуживанию систем ограничения доступа на придомовую территорию (шлагбаумы и пр.) и в подъезды (домофоны), по монтажу и обслуживанию систем теле- и радиовещания, по монтажу и обслуживанию телекоммуникационных систем (телефон и Интернет).

3.1.5. Выдавать Собственнику справки, подтверждающие размер жилого помещения Собственника; размер платежей за ЖКУ; факт отсутствия у Собственника задолженности по платежам за ЖКУ.

3.1.6. Организовывать начисления и сбор средств, поступающих от Собственников, арендаторов и нанимателей жилых помещений за коммунальные и прочие услуги, а также за содержание и ремонт жилищного фонда на расчётный счёт Управляющей организации в соответствии с условиями заключенных договоров, существующими нормами, ставками и тарифами, утвержденными в установленном порядке органами государственной власти и (или) органами местного самоуправления.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором сроки.

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

3.1.9. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации: размещения объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.10. В случае предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за Коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.11. Соблюдать требования нормативно-правовых актов, регулирующих деятельность, осуществляемую Управляющей организацией в рамках настоящего Договора, а также получать предусмотренные законодательством Российской Федерации лицензии и иные разрешения.

3.1.12. Выполнять в установленный срок предписания контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Управляющей организации, ставящих под угрозу сохранность Общего имущества Многоквартирного дома.

3.1.13. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала, следующего за отчетным годом, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на сайте Управляющей организации, а также на стендах в офисе Управляющей организации, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Хостинский район, ул.Бытха, дом № 2б, пом.35., в объеме и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию Управляющей организацией.

3.1.14. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего Помещения, иным возможным образом, или в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы (квитанции) для внесения платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 10 (десятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.15. По заявке принимать участие в установке (замене), вводе в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета Коммунальных услуг, потребляемых

Собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.
3.1.16. При поступлении информации в соответствии с пунктом 4.1.21 настоящего Договора в течение 1 (одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника.
3.1.17. 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 том числе путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома.
3.1.18. Управляющая организация не несёт ответственности по строительным недоделкам в Многоквартирном доме, за исключением недоделок, обязанность по устранению которых возложена на Управляющую организацию договором управления с застройщиком. Управляющая организация не несёт ответственности по строительным недоделкам в помещениях, переданных застройщиком по актам Собственнику, по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика.
3.1.19. Управляющая организация не несёт ответственности перед организациями жилищно-коммунального хозяйства по долгам Собственника, возникшим за услуги по жилищно-коммунальному обслуживанию помещения Собственника, а также по искам, связанным с деятельностью Собственника.

3.2. Управляющая организация имеет право:
3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.
3.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, Общему имуществу Многоквартирного дома.
3.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом.
3.2.4. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг), на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности Управляющей организации.
3.2.5. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.
3.2.6. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации Многоквартирных домов, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся либо Общим имуществом Собственников Многоквартирных домов, либо являющихся собственностью Управляющей организации, либо собственностью третьих лиц.
3.2.7. В случае отсутствия, на момент передачи Многоквартирного дома в управление Управляющей организации, помещений специально предназначенных для размещения соответствующих технических служб, Собственник предоставляет право Управляющей организации оборудовать соответствующие помещения в Многоквартирных домах, при условии соблюдения Управляющей организацией законных прав и интересов Собственников Многоквартирных домов и действующего законодательства Российской Федерации.
3.2.8. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе:
а) неполной оплаты Собственником Коммунальной услуги (под неполной оплатой Собственником Коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате одной Коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за Коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления Коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления Коммунальной услуги);

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.9. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего и Аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

3.2.10. Предъявлять к Собственнику исковые требования о погашении задолженности перед Управляющей организацией по внесению платы за услуги по настоящему Договору и иные требования.

3.2.11. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, в соответствии с Прайсом дополнительных услуг, утвержденным директором Управляющей организации (далее – «Дополнительные услуги»), на основании заявки Собственника при их оплате Собственником.

3.2.12. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику неустойку в размере 4 500,00 (Четыре тысячи пятьсот) рублей за каждый месяц просрочки.

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

3.2.14. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, а также способами, указанными в п.6.1 настоящего Договора.

3.2.15. Осуществлять в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.2.16. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства Российской Федерации в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявлявшими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.

3.2.17. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника, на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.18. После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление Коммунальных услуг в случае неполной оплаты потребленных в Помещении Коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления Коммунальных услуг производится в следующем порядке:

3.2.18.1. Управляющая организация направляет потребителю-должнику любым из способов, указанных в подпунктах «а»-«в» пункта 6.1. статьи 6 настоящего Договора, предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате Коммунальной услуги в течение 20 (двадцати) дней со дня отправки ему указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой Коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения.

3.2.18.2. При непогашении Потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая организация при наличии технической

возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) Коммунальной услуги.
3.2.18.3. При непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом 3.2.18.2. настоящего пункта, либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 10 (десяти) дней со дня введения ограничения предоставления Коммунальной услуги, Управляющая организация приостанавливает предоставление такой Коммунальной услуги.
3.2.19. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4. Права и обязанности Собственника

4.1. Собственник обязуется:
4.1.1. Соблюдать требования настоящего Договора, нормы Жилищного Кодекса Российской Федерации, а также иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, регулирующих отношения в сфере жилищного законодательства Российской Федерации, Технические условия, Правила проживания и пользования общим имуществом в многоквартирном жилом доме.
4.1.2. Не препятствовать Управляющей организации в деятельности, связанной с непосредственным управлением Многоквартирным домами обеспечением безопасности его эксплуатации.
4.1.3. С даты, когда Помещение считается принятым Собственником, вносить плату за услуги, а также возмещать расходы Управляющей организации, необходимые для производства Аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома с учетом установленной Доли Собственника.
4.1.4. Своевременно, в течении 5 (пяти) дней, предоставлять в Управляющую организацию документы о регистрации права собственности на Помещение (договор, выписку из ЕГРП и др.), информацию: о заключении договоров найма (аренды) Помещения; о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника); о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах; о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения; о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.
4.1.5. Своевременно вносить плату за услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.
4.1.6. В срок с 20 по 25 число каждого месяца предоставлять в письменной форме или посредством электронной почты в Управляющую организацию показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц.
4.1.7. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:
4.1.7.1. Собственник Помещений обязан перед началом проведения ремонтно-строительных работ получить Технические условия на проведение ремонтно-строительных работ, предоставить в Управляющую организацию: доверенность на исполнителя работ, копии проектов водо-, электро- и теплоснабжения внутри Помещения;
4.1.7.2. нести ответственность за обеспечение сохранности пломб на индивидуальных приборах учёта, в случае, если помещение Собственника оборудовано приборами учёта;
4.1.7.3. осуществлять за счёт собственных средств ремонт, обслуживание и своевременную поверку индивидуальных приборов учёта помещений Собственника;
4.1.7.4. производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;
4.1.7.5. в случае проведения мероприятий по переустройству / перепланировке помещения, для исключения аварийных ситуаций, предоставить в Управляющую организацию в письменном виде перечень мероприятий по реконструкции помещения, эскиз и / или проект реконструкции, техническую и иную документацию, имеющую отношение к проводимым мероприятиям по переустройству / перепланировке Помещения Собственника;
4.1.7.6. не производить без согласования с Управляющей организацией перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;
4.1.7.7. не производить мероприятий по переоборудованию, изменяющему проектную конструкцию подводящих инженерных сетей и затрагивающих целостность общих внутридомовых стояков отопления, холодного водоснабжения, электроснабжения и водоотведения, в том числе не устанавливать регулирующую и запорную арматуру на общих внутридомовых стояках (изменение конструкции подводящих сетей, их диаметра, сокрытия в стенах приводит к изменению работоспособности сетей и значительно усложняет их обслуживание);
4.1.7.8. не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых Помещений в процессе проведения мероприятий по переустройству / перепланировке Помещения;

4.1.7.9. при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
4.1.7.10. не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;
4.1.7.11. не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления Коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;
4.1.7.12. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;
4.1.7.13. не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных Собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;
4.1.7.14. за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;
4.1.7.15. во время проведения ремонтных работ в помещении Собственника, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Собственника. Складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твёрдых бытовых отходов, и на придомовой территории запрещено согласно санитарных и пожарных норм содержания жилого фонда; самостоятельно за счёт собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в Помещении Собственника;
4.1.7.16. не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;
4.1.7.17. не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома (согласно требований «Правил благоустройства и санитарного содержания территории города Сочи»);
4.1.7.18. использовать Помещение по его целевому назначению, поддерживать данное Помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним; соблюдать права и законные интересы соседей и других Собственников жилых домов;
4.1.7.19. соблюдать правила пожарной безопасности и санитарно-гигиенические правила; содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения; не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки, и чердаки, запасные выходы, пожарные переходы, коридоры, проходы, лестничные марши; не хранить в помещении Собственника и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, а также взрыва- и пожароопасные вещества, и предметы; не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стенах в местах общего пользования;
4.1.7.20. соблюдать правила содержания домашних животных, не оставлять в местах общего пользования шерсть животных и иные отходы жизнедеятельности; 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, не выгуливать животных на детской площадке.
4.1.8. Нести ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведёнными Собственником мероприятиями по переустройству жилого Помещения.
4.1.9. Не допускать возникновения аварийных ситуаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании индивидуального пользования в помещении Собственника путём проведения своевременного профилактического обслуживания и ремонта инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника самостоятельно, силами Управляющей организации или сторонних организаций.
4.1.10. Незамедлительно информировать Управляющую организацию о выявленных неисправностях и аварийных ситуациях в помещении Собственника и в местах общего пользования в Многоквартирном доме. При необходимости размещать соответствующую заявку в Управляющую организацию или в круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу (АДС):
• Круглосуточно АДС: 555-11-87
4.1.11. Сообщать в Управляющую организацию контактные телефоны, по которым можно связаться с Собственником или его доверенным лицом в случае возникновения аварийной ситуации в жилом / нежилом помещении Собственника.

4.1.12. При возникновении аварийной ситуации в Помещении Собственника самостоятельно перекрывать вентиля на внутриквартирных подводящих сетях холодного водоснабжения.
4.1.13. Допускать в Помещение Собственника представителей Управляющей организации, а также специализированных предприятий, имеющих право работы с установками электро-, газо-, водоснабжения и водоотведения, для устранения аварий и неисправностей, возникших в процессе профилактического обслуживания и ремонта; для осмотра инженерных сетей, устройств и оборудования, приборов учёта и контроля.
4.1.14. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственникам и членами их семей).
4.1.15. Нести ответственность за ущерб, нанесённый общему имуществу Многоквартирного дома, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц в результате недобросовестного исполнения Собственником требований настоящего Договора; разрушения Собственником общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования; выхода из строя оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника; выхода из строя общих внутридомовых инженерных сетей, находящихся и / или проходящих транзитом через помещение Собственника, доступ к которым для проведения профилактического и аварийного обслуживания и ремонта ограничен Собственником.
4.1.16. Нести ответственность за ущерб, нанесённый имуществу Собственника, общему имуществу Многоквартирного дома, имуществу других собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц в результате привлечения Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и / или Управляющей организации.
4.1.17. Компенсировать Управляющей организации расходы, связанные с устранением материального ущерба, нанесенного Общему имуществу Многоквартирного дома.
4.1.18. Собственник несет ответственность в соответствии с настоящим Договором перед Управляющей организацией и третьими лицами за действия граждан, не зарегистрированных, но проживающих в квартире.
4.1.19. При повреждении строительных конструкций, сетей и инженерного оборудования, общих для всего здания, по вине собственника и лиц, проживающих в квартире, Собственник несет расходы по выполнению ремонтно-восстановительных работ.
4.1.20. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.
4.1.21. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.
4.1.22. Нести иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Собственник имеет право:
4.2.1. В порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.
4.2.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и Общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.
4.2.3. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения, либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.
4.2.4. Требовать изменения размера платы за Коммунальные услуги при предоставлении Коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

4.2.5. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и условиями настоящего Договора.
4.2.6. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
4.2.7. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством Российской Федерации о раскрытии сведений об управлении Многоквартирным домом.
4.2.8. В соответствии с 3.1.5. получать от Управляющей организации официальные справки. Справки предоставляются не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня запроса Собственника.
4.2.9. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

5. Цена и порядок расчетов

5.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 5.2. настоящего Договора, стоимости предоставленных Коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п. 5.3. настоящего Договора (далее – «Плата за работы и услуги»).
5.2. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества определена Сторонами в соответствии с перечнем и стоимостью работ по содержанию Общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение № 2) и действует один год с даты, установленной в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Договора. За два месяца до истечения, указанного в настоящем пункте, срока Управляющая организация готовит предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества и выступает инициатором созыва Общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания. В случае отсутствия необходимого кворума для принятия решения, не принятия решения (при наличии кворума), стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества подлежит индексации с учетом величины индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития РФ на соответствующий год, указывается в перечне, периодичности и стоимости работ, составляемом в порядке, предусмотренном настоящим Договором, и действует один год. Управляющая организация и Собственники Помещений обязаны ежегодно пересматривать Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества в порядке, установленном настоящим пунктом Договора.
5.3. Стоимость Коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объёма (количества) фактически предоставленных в расчётном месяце Коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации для расчётов за Коммунальные услуги и перерасчётов, и изменений платы за Коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном нормами действующего законодательства Российской Федерации.
5.4. Управляющая организация оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, определяется в порядке, установленном пунктом 5.2 настоящего Договора, и указывается в перечне и стоимости работ, который доводится до сведения Собственников Помещений путем размещения на информационных досках в каждом подъезде Многоквартирного дома. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения Общего собрания Собственников.
5.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого Собственника Помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы из расчета на один квадратный метр и доли каждого Собственника в праве общей собственности на Общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику Помещения.
5.6. Расчетный период для оплаты услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирных домов, предоставленных Коммунальных услуг для Помещения, мест общего пользования и прочих услуг по настоящему Договору устанавливается равным календарному месяцу.
5.7. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного Управляющей организацией.

5.8. В случае, если форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством Российской Федерации, форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией.
5.9. Плата Собственником за содержание и ремонт Общего имущества, Коммунальные услуги, вывоз ТБО и прочие услуги вносится ежемесячно, до 10 (десятого) числа месяца, следующего за отчетным месяцем, на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией, не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.
5.10. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью Коммунальных услуг, указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.
5.11. Задолженность по иным работам и услугам, не указанным в пункте 5.10. настоящего Договора и указанным в платежном документе, погашается после полного погашения задолженности по работам и услугам, указанным в пункте 5.10. настоящего Договора.
5.12. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты.
5.13. При поступлении Платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная Плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет Управляющей организации, вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.
5.14. При просрочке платежей, Собственник уплачивает Управляющей организации пеню в размере, установленном законодательством Российской Федерации от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по фактический день оплаты включительно, что не освобождает Собственника от уплаты причитающихся платежей.
5.15. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.
5.16. Стороны пришли к соглашению о распределении объема Коммунальной услуги в размере превышения объема Коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру площади каждого жилого и нежилого помещения.
5.17. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.
5.18. Отчуждение Помещения новому Собственнику не является основанием для непогашения имеющейся задолженности за работы и услуги, предоставленные Управляющей организацией, до момента перехода права собственности новому Собственнику.
5.19. В случае изменения тарифов на Коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения уполномоченным органом либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных ресурсов.

6. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)

6.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством Российской Федерации, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:
а) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;
б) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;

в) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;
г) путем вручения уведомления Собственнику под расписку;
д) путем размещения сообщения в помещении общего пользования данного Многоквартирного дома – холле первого этажа, доступное для всех Собственников Помещений в данном Многоквартирном доме. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме;
е) путем направления Собственнику (Потребителям) электронного письма на адрес электронной почты, указанный в Договоре управления, или сообщения на номер мобильного телефона, указанный в Договоре управления.
6.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и) считается (ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня, следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.
6.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договореадресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты и номера мобильного телефона, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).
6.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с условиями настоящего Договора, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

7. Порядок приемки работ и услуг

7.1. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам и услугам, связанным с содержанием Общего имущества Многоквартирного дома – календарный месяц;
- по работам и услугам, связанным с текущим ремонтом Общего имущества Многоквартирного дома – квартал.

7.2. Работы и услуги, выполненные в течение каждого календарного месяца, считаются принятыми Собственником, если до 10 (десятого) числа месяца, следующего за отчетным, от Собственника не поступило письменных уведомлений о неисполнении или некачественном исполнении Управляющей организацией своих обязательств по Договору. В случае поступления такого уведомления работы принимаются в согласительном порядке путем составления и подписания обеими Сторонами акта приемки-сдачи выполненных работ после устранения Управляющей организацией указанных в уведомлении замечаний.
7.3. В случае отсутствия подписанного советом МКД в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг ы выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по Договору считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.
7.4. В затратах на текущий ремонт могут быть учтены только материалы или весь объем работ, оформляемый актом на основании сметного расчета. Перечни использованных материалов, акты выполненных работ, составляемые Управляющей организацией, подписываются председателем либо членом Совета МКД. Если в течение десяти рабочих дней со дня получения документа (акта выполненных работ, перечня использованных материалов…) представитель Собственника (председатель Совета дома) не представил свои письменные возражения по качеству и/или объему работ и услуг, документ считается принятым и подтвержденным.
7.5. Финансовый результат по сбору и расходованию средств на текущий ремонт является составной частью ежегодного отчета Управляющей организации. В финансовом результате отражены переходящие на следующий год остатки средств МКД или долг. Переходящие суммы могут быть использованы по мере необходимости и учитываются в финансовом результате следующего года.

8. Предоставление доступа в Помещение

8.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;
- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника;
- не реже 1 раза в 6 (шесть) месяцев в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг;
- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

8.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику Помещения.

8.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 (десяти) дней с момента направления ему уведомления.

8.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 (тридцать) дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

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

8.6. С момента составления акта об отказе в допуске в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

9. Ответственность Сторон Договора

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

9.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

- все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника;
- загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;
- производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией;
- ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

9.3. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную нормами действующего законодательства Российской Федерации и настоящим Договором, Собственник вправе потребовать от Управляющей организации выплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с действующим законодательством и Договором.

9.4. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством Российской федерации и Договором.

9.5. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо

косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.
9.6. В случае неполной оплаты Коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких Коммунальных услуг в порядке, установленном настоящим Договором.
9.7. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ согласно Прайса дополнительных услуг.
9.8. В случае невыполнения Собственником требований, установленным подпунктом 4.1.7.11. пункта 4.1.7. статьи 4 настоящего Договора, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера Платы за потребленные Собственником Коммунальные услуги за период начиная с даты проведения Управляющей организацией предыдущей проверки, но не более чем за 6 (шесть) месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлен факт демонтажа индивидуального прибора учета. Доначисление размера Платы в этом случае должно быть произведено исходя из объемов коммунального ресурса, установленного нормативами с учетом повышающего коэффициента, величина которого устанавливается Правительством РФ.

10. Порядок изменения и расторжения Договора

10.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
10.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.
10.3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении срока действия Договора, указанного в п. 12.1 настоящего Договора.
10.4. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном пунктом 6.1. настоящего Договора, уведомление о предложении расторжения Договора управления в следующих случаях:

- когда неполное внесение Собственниками Помещений Платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в том числе исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением Собственниками Помещений Платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников Помещений по внесению Платы по Договору за последние двенадцать календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за пять месяцев;
- когда Общим собранием Собственников Помещений в течение одного месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес Собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению Многоквартирным домом не принято соответствующее решение.

10.4.1. В течение тридцати дней Собственники Помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в Управляющую организацию письменные возражения по вопросу расторжения Договора управления.
10.4.2. В случае, если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в Многоквартирном доме возражения на уведомление Управляющей организации о расторжении Договора не направлены, то настоящий Договор считается расторгнутым по соглашению Сторон.
10.4.3. Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок направлением Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу расторжения Договора управления.
10.5. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

11. Обстоятельства непреодолимой силы

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие 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.

11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

11.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по Договору.

12. Срок действия Договора

12.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами и действует с «01» сентября2020 года до «01» сентября2025 года. Руководствуясь ст. 425 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению, что действие Договора распространяется на фактические отношения по управлению Многоквартирным домом, возникшие с даты, установленной в пункте 2.2. настоящего Договора.

12.2. По окончании установленного п. 12.1. Договора срока его действия, и при отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора, Договор считается продленным на тот же срок и на определенных настоящим Договором условиях.

13. Заключительные положения

13.1. Настоящий Договор и все Приложения к нему составлены в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон Договора.

13.2. Местом исполнения Договора (территориальной подсудностью) является Российская Федерация, Краснодарский край, город Сочи, Лазаревский район, ул. Армавирская, дом № 20А корпус 3.

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

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

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

13.6. Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать, и исполнить настоящий Договор, и соответствующей Стороной совершены все необходимые корпоративные и иные действия, санкционирующие подписание и исполнение Договора.

13.7. Стороны пришли к соглашению, что утверждение Общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011 года.

13.8. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1–	Описание Общего имущества Многоквартирного дома, подлежащего обслуживанию в соответствии с Договором;
Приложение № 2 –	Перечень, периодичность и стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества в многоквартирном доме;
Приложение № 3 –	Границы эксплуатационной ответственности между общим имуществом многоквартирного дома и помещением Собственника;
Приложение № 4 –	Правилапользования электрооборудованием жилого многоквартирного дома;
Приложение № 5 –	Правила пожарной безопасности жилого многоквартирного дома;
Приложение № 6 –	Требования и рекомендации по проведению ремонтных работ и содержанию жилья;
Приложение № 7 –	Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

14. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Управляющая организация

ООО «УК «Новый Сочи»
ОГРН 1112366006862
ИНН 2320193524, КПП 232001001
Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 703 от 05 марта 2018 года
Адрес места нахождения: Российская Федерация, Краснодарский край, город Сочи, пер.Дагомысский, д. 18, пом.2
Расчетный счет: 40702810326170002835 в Филиале «Ростовский» АО «АЛЬФА-БАНК»
БИК: 046015207
Кор. Счет: 30101810500000000207

Управляющая компания
ООО «УК «Новый Сочи»

_____ Епифановский К.С.
М.П.

Собственник

Общество с ограниченной ответственностью «Югстройинвест», ИНН2320223296, КПП 232001001, ОГРН1142366011182, юридический адрес: 350008, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, ул.Виноградная, дом 20А, пом.41, в лице директора Лавриновой Алины Ивановны, действующей на основании Устава
Тел.: _____

e.mail: _____

Собственник:

_____ /Лавринова А. И./
(подпись) ФИО

Приложение № 1
к ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ по адресу:
ул. Армавирская, дом № 20А корпус 3
от «29» августа 2020 г.№55

Состав общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Лазаревский район, ул. Армавирская, дом № 20А, подлежащего обслуживанию в соответствии с соответствии с Договором*.

1. Информация о МКД:

Многоквартирный жилой дом 2019 г. постройки состоит из:
13 этажей 1 жилых подъездов

Площадь застройки(кв.м): 582,24 Периметр строения(м): 114,8
Высота строения (м) 40 Аварийный нет

2. Конструктивные элементы:

Кровля скатная
Чердачные помещения нет

Наружные стены ** керамзитовые блоки
Плиты перекрытий ** ж/бетон
Межпанельные швы (м) 0
Балконы 12 шт. Лоджии 0 шт. Террасы 0 шт.
Отмостка 278,38 кв.м

Лестнично - лифтовой узел (ЛЛУ) - лестницы, лестничные площадки
Окна ЛЛУ и технических помещений 0 шт.
Внутренние стены**
Действующие лифты 2 шт.
Действующие подъемники 0 шт.
Действующие мусоропроводы 0 шт.
Почтовые ящики 156 шт.
Доски объявлений 1 шт.
Подвальные помещения 517,8 кв.м
Крышная котельная 0 шт.

3. Внутридомовые инженерные сети:***

Центральное отопление: нет
Холодное водоснабжение: есть
Горячее водоснабжение: нет
Электроснабжение: есть
Водоотведение (К1 и К2): есть
Вентиляция и дымоудаление: есть
Газоснабжение: есть
Автоматическая система пожаротушения: нет

4. Состав прилежащей территории к многоквартирному жилому дому:

Детская площадка: есть
Площадь газонов (кв.м) 2113,15
Площадь усовершенствованных покрытий (кв.м) 1192,85
Территория подлежащая уборке 10468,14
Посыпке противогололёдными средствами (кв.м) 1570

* При наличии соответствующих работ в перечне на текущий год
** Внутренняя отделка стен, полов, потолков квартир не является общим имуществом собственников МКД
*** В соответствии с границами эксплуатационной ответственности

ЗСЕГО	кв. м.	7836,9
Лест общего пользования	кв. м.	1486,2

№ Этажа	Площадь помещений общего пользования								
	Лестничная клетка	Лифт	Лифтовый холл	Тамбур	Тех. помещения	Подсобное	Коридор	Переходной балкон	Прочее
цоколь		7,2							510,6
1	14,1		13,2		12,9	9,9	13,2		
2	10,8			7,7			48,2	6,8	
3	10,8			7,7			48,2	6,8	
4	10,8			7,7			48,2	6,8	
5	10,8			7,7			48,2	6,8	
6	10,8			7,7			48,2	6,8	
7	10,8			7,7			48,2	6,8	
8	10,8			7,7			48,2	6,8	
9	10,8			7,7			48,2	6,8	
10	10,8			7,7			48,2	6,8	
11	10,8			7,7			48,2	11,6	
12	10,8			7,7			48,2	11,6	
13	11,7						63,1	12,2	

Управляющая компания
ООО «УК «Новый Сочи»

_____ / Епифановский К. С. /
(подпись) ФИО

М. П.

Собственник

_____ / Лавринова А. И. /
(подпись) ФИО

Приложение № 2
к ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ по адресу:
ул. Армавирская, дом № 20А корпус 3
от «29» августа 2020 г. № 55

Перечень, периодичность и стоимость работ и услуг
по содержанию и ремонту Общего имущества в многоквартирном доме № 20А корпус 3
по улице Армавирской Лазаревского района города Сочи Краснодарского края

Площадь 6 350,7 кв. м

№№ пп	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Стоимость, руб./м² в месяц
1	*Работы по надлежащему содержанию несущих и ненесущих конструкций МКД*	*2 раза в год*	*0,02*
2	*Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оборудования и систем инженерно – технического обеспечения в многоквартирном доме*		*16,09*
	Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения, водоотведения в МКД (проверка исправности и работоспособности, контрольный съем показаний коллективных (общедомовых) приборов учета; исправности, работоспособности, запорной арматуры, автоматических регуляторов и устройств, скрытых от постоянного наблюдения; Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации, контроль состояния на предмет исправности элементов внутренней канализации, фановых труб, внутреннего водостока дренажных систем и ливневой канализации).	ежемесячно	3,02
	Проверка исправности и работоспособности, контрольный съем показаний индивидуальных приборов учета холодной, горячей воды и электроэнергии	1 раз в 6 месяцев	0,08
	Работы, выполняемые для надлежащего содержания электрооборудования в МКД (проверка исправности и работоспособности, контрольный съем показаний коллективных (общедомовых) приборов учета; проверка работоспособности устройств защитного отключения (УЗО); Техническое обслуживание силовых и осветительных установок, очистка клейм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования).	ежемесячно	3,02
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции МКД, в том числе проверка вентканалов и дымоходов	3 раза в год	0,48
	Техническое обслуживание ТП и дизель-генератора	4 раза в год	0,60
	Обслуживание ЛОС	1 раз в месяц	0,57
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания телекоммуникационного оборудования, проверка исправности и работоспособности	ежемесячно	0,12

Обеспечение контрольно–пропускной системы МКД, контроль за работой видеонаблюдения, ворот, домофонии, шлагбаума	круглосуточно	0,63
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы пожарной сигнализации, управления пожаротушением, оповещения о пожаре и системы пожаротушения	1 раз в месяц	3,96
а) Профилактический осмотр и укладка пожарных рукавов на новый шов	1 раз в год	
б) Проверка системы на водоотдачу	1 раз в год	
в) Техническое обслуживание запорной арматуры и противопожарного трубопровода	2 раза в год	
г) Испытание внешних гидрантов	2 раза в год	
д) Проверка и осмотр огнетушителей	4 раза в год	
е) Техническое обслуживание слаботочной системы	2 раза в год	
ж) Обслуживание сплинкерного пожаротушения	по мере необходимости	
з) Работы по ремонту и замене неисправных противопожарных и охранных датчиков	по мере необходимости	
и) Работы по ремонту и замене контроллеров пожарной и охранной системы	по мере необходимости	
к) Работы по ремонту неисправной инфраструктуры системы охранно-пожарной сигнализации	1 раз в месяц	
л) Организационно-технические мероприятия, поддерживающие системы пожарной сигнализации, управления пожаротушением, оповещения о пожаре в работоспособном состоянии	по мере необходимости	
м) Прочие работы включая аварийные	по мере необходимости	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового лифтового и грузоподъемного оборудования, диспетчерское обслуживание лифтов и грузоподъемных механизмов, техническое обслуживание и аварийное обслуживание по договору.	ежедневно	2,19
а) Периодическое техническое освидетельствование лифтов и грузоподъемного оборудования на соответствие «Регламенту о безопасности лифтов и грузоподъемного оборудования»	1 раз в год	
б) Услуги по обязательному страхованию гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте.	1 раз в год	
Техническое обслуживание и ремонт ВДГО	1 раз в год	1,42
3	*Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме*	*8,51*
Подметание и мытье полов во всех помещениях общего пользования первого этажа, входной группы и пола кабин лифтов	5 раз в неделю	0,91
Влажная уборка коридоров, лестничных площадок и маршей	3 раза в неделю	3,51
Влажная протирка перил лестниц, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек в помещениях общего пользования	1 раз в месяц	2,61
Мытье и протирка электрических шкафов и почтовых ящиков	1 раз в месяц	0,70

Дератизация помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		1 раз в месяц	0,44
Дезинсекция помещений, входящих в состав мест общего пользования		2 раза в год	0,34
4	*Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, придомовой территории с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома*		*5,59*
Подметание придомовой территории		5 раз в неделю	0,60
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд		5 раз в неделю	1,05
Полив тротуаров		ежемесячно	0,13
Уход за зелеными насаждениями		1 раз в неделю	1,16
Очистка от мусора детской, спортивной, хозяйственной площадок,площадки для отдыха и элементов благоустройства		2 раза в неделю	1,30
Очистка, промывка урн		ежедневно	0,14
Прочистка ливневой канализации		4 раза в год	1,21
5	*Проведение охранных мероприй*		*6,02*
Охранные услуги периметра, организация круглосуточного пропускного режима		круглосуточно	6,02
6	*Консьерж-служба*	ежедневно	*9,38*
7	*Услуги управления*	ежедневно	*11,04*
8	*Проведение технических осмотров и мелкий ремонт инженерных систем МКД. Ремонт конструктивных элементов МКД.*	ежемесячно	*1,80*
9	*Аварийно – диспетчерское обслуживание*	круглосуточно	*1,53*
		ИТОГО:	***59,98***

Управляющая компания
ООО «УК «Новый Сочи»

_____ / Епифановский К. С./
(подпись) ФИО

М. П.

Собственник

_____ / Лавринова А. И./
(подпись) ФИО

Приложение № 3
к ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ по адресу:
ул. Армавирская, дом № 20А корпус 3
от «29» августа 2020 г. № 55

Границы эксплуатационной ответственности
между общим имуществом многоквартирного дома и помещением Собственника

1. По строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение - обслуживает Собственник, наружные стены и конструкции - Управляющая организация.
2. По системе электроснабжения — точкой подключения в электрощите считать вводной квартирный автомат. Магистральную разводку до точки подключения обслуживает Управляющая организация. Отходящие концы кабельной линии от вводного автомата на квартиру, установленного в электрощите, и все последующее электрооборудование (автоматы в электрощите, прибор учета электроэнергии, розетки, выключатели и прочее), расположенное после этих точек - обслуживает Собственник.
3. По системе горячего (при наличии) и холодного водоснабжения — точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть (приборы учета и разводка по квартире от транзитного стояка) - обслуживает Собственник.
4. По системе водоотведения — точкой присоединения считать тройник отвода от транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть и точку присоединения - обслуживает Собственник.
5. По системе теплоснабжения (при наличии) - на первом резьбовом (сварном) соединении от общедомового стояка до отопительного прибора - обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть — обслуживает Собственник.
6. По системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ, домофон) - точка присоединения подводящего кабеля в этажном слаботочном щите по контактам распределительной коробки. Разводка кабеля по дому от распределительной коробки кабеля в этажном слаботочном щите обслуживает Управляющая организация, остальное - Собственник.
5. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
6. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в том числе аварий), составляется при необходимости акт в течение 3 (трех) рабочих дней.
Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
7. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в том числе аварий), составляется при необходимости акт в течение 3 (трех) рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Управляющей организации.
8. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
9. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ общему имуществу и имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник.
Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника *.
* В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.

Управляющая компания	Собственник
ООО «УК «Новый Сочи»	
_____ / Епифановский К. С. /	_____ / Лавринова А. И./
(подпись) ФИО	(подпись) ФИО
М. П.	

Приложение № 4
к ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ по адресу:
ул. Армавирская, дом № 20А корпус3
от «29» августа 2020 г. № 55

Правила пользования электрооборудованием жилого многоквартирного дома

1. Устройство защиты от коротких замыканий в квартирной электропроводке должно быть в исправном состоянии. Замена предохранителей самодельными проводниками категорически запрещена. Изоляция электропроводки, электроприборов, предохранительных щитков, электроустановочных устройств, шнуров к радио- и видеоаппаратуре также должна быть исправной. Ее состояние необходимо периодически проверять и своевременно ремонтировать

2. Не допускается подвешивание электропроводки на гвоздях, металлических и деревянных предметах; перекручивание проводов; закладывание проводов и шнуров за батареи отопления, водопроводные и газовые трубы; подвешивание на электропроводку каких-либо предметов; вытягивание вилки из розетки за шнур, побелка и окрашивание проводов.

3. Вбивать гвозди, дюбеля, костыли, пробивать отверстия и борозды в квартирах со скрытой проводкой под штукатуркой можно только после определения места прокладки электропроводки специальными приборами.

4. Очистку ламп и осветительной арматуры от загрязнения и пыли нужно проводить при отключенном выключателе сухой тряпкой, стоя на ток непроводящей подставке.

5. Ремонт электроприборов и аппаратуры, электроустановочных устройств можно проводить, лишь отключив их от электросети, а ремонт электропроводки — вывернув пробки (предохранители) или отключив автоматические выключатели.

6. При включении светильников, работе с переносным электроинструментом нельзя одновременно касаться батарей отопления, водопроводных труб и других заземленных конструкций. В ванных комнатах, туалетах и других сырых помещениях не допускается установка выключателей, розеток, пользование включенными в сеть электронагревательными приборами, переносными светильниками, стиральными машинами, не имеющими специальной защиты.

7. Опасность поражения электротоком может возникнуть при пользовании электроприборами с нарушенной изоляцией, электроплитками с открытой спиралью, самодельными печами, электронагревателями, а также при заполнении водой электрочайников и самоваров, включенных в электросеть, при использовании оголенных концов проводки без штепсельной вилки.

Управляющая компания ООО «УК «Новый Сочи»	Собственник
_____ / Елифановский К. С. / (подпись) ФИО	_____ / Лавринова А. И./ (подпись) ФИО

М. П.

Приложение № 5
к ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ по адресу:
ул. Армавирская, дом №20А корпус 3
«29» августа 2020 г. № 55

Правила пожарной безопасности жилого многоквартирного дома

1. Общие положения

1.1. Правила пожарной безопасности для жилых домов (далее - Правила) устанавливают основные требования пожарной безопасности для жилых домов, а также зданий, сооружений и помещений, и иных объектов, предназначенных для обслуживания жилищного фонда и являются обязательными для исполнения их собственниками имущества, лицами, полномочными владеть или распоряжаться имуществом, лицами, в установленном порядке назначенными ответственными за обеспечение пожарной безопасности, квартиросъемщиками, арендаторами и должностными лицами.
1.2. Собственники имущества, квартиросъемщики или арендаторы обязаны обеспечивать своевременное выполнение требований пожарной безопасности, предписаний, постановлений и иных законных требований государственных инспекторов по пожарному надзору и иных уполномоченных лиц.
1.3. Наниматели и собственники жилых и нежилых помещений обязаны:
1.3.1. Соблюдать в зданиях и помещениях установленный настоящими правилами противопожарный режим.
1.3.2. Содержать в исправном состоянии электропроводку, газовые приборы и приборы отопления, соблюдать меры предосторожности при их эксплуатации.
1.3.3. Не допускать игр детей с огнем, а также самостоятельное использование ими пиротехнических изделий.

2. Содержание территории

2.1. На территории жилых домов запрещается:
проводить мойку и ремонт автомашин и иных транспортных средств, слив бензина и масел, устраивать свалки горючих отходов, разведение костров, сжигание отходов и тары, хранение тары с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, а также баллонов со сжатыми и сжиженными газами.
2.2. Не допускать хранения автотранспорта и иных средств передвижения на дворовых и внутриквартальных территориях вне отведенных для них местах, своевременно производить уборку этих мест.
2.3. Не допускается использовать противопожарные разрывы между зданиями под складирование материалов, оборудования, для стоянки транспорта и строительства (установки) зданий и сооружений.
2.4. Дороги, подъезды, проезды и проходы к зданиям, подступы к стационарным пожарным лестницам должны быть всегда свободными.

3. Содержание нежилых этажей и помещений

3.1. При эксплуатации эвакуационных путей и выходов должно быть обеспечено соблюдение проектных решений и требований нормативных документов по пожарной безопасности.
3.2. Двери на путях эвакуации должны открываться свободно и по направлению выхода из здания, за исключением дверей, открывание которых не нормируется требованиями нормативных документов по пожарной безопасности. Запоры на дверях эвакуационных выходов должны обеспечивать людям, находящимся внутри здания (сооружения), возможность свободного их открывания изнутри без ключа.
3.3. Установку вторых входных дверей в квартиры в толще стены допускается производить в случае, если не уменьшается расчетная ширина лестничной площадки и не перекрывается выход из соседних квартир.
3.4. В нежилых этажах и помещениях запрещается:
3.4.1. снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации, а также фиксировать их в открытом положении (если для этих целей не используются автоматические устройства, срабатывающие при пожаре);
3.4.2. снимать доводчики или другие устройства самозакрывания дверей, доводчики должны быть отрегулированы и обеспечивать надежное закрытие дверей;
3.4.3. производить перепланировку объемно-планировочных решений эвакуационных путей и выходов, в результате которой ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности;
3.4.4. использовать чердаки, подвалы, цокольные и технические этажи, вент. камеры, балконы, лоджии и другие технические помещения для организации производственных участков, а также хранения ЛВЖ, ГЖ,

баллонов, в том числе запасных, с горючими газами (далее - ГГ), продукции, оборудования, мебели и других предметов;
3.4.5. загромождать проходы, выходы, коридоры, тамбуры, лестничные клетки, двери, люки на балконах и лоджиях, переходы в смежные секции и выходы на наружные эвакуационные лестницы мебелью, шкафами, оборудованием и различными материалами, а также забивать двери эвакуационных выходов, закрывать или заваривать люки на балконах и лоджиях, убирать предусмотренную проектом лестницу (для эвакуационного перехода), установленную на балконах и лоджиях;
3.4.6. применять горючие материалы для отделки, облицовки и окраски стен и потолков, а также ступеней и лестничных площадок на путях эвакуации;
3.4.7. проводить уборку помещений с применением ЛВЖ (легко воспламеняющихся жидкостей) и ГЖ (горючих жидкостей), а также производить отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня;
3.4.8. оставлять в ночное время неосвещенными лестничные клетки, коридоры общего пользования;
3.4.9. оставлять открытыми шкафы с электрощитками и электроизмерительными приборами;
3.4.10. устраивать в лестничных клетках и коридорах кладовые (чуланы), а также хранить под лестничными маршами, на лестничных площадках, в цокольном или подвальном этажах вещи, мебель, домашнюю утварь и т.п.;
3.4.11. курить и пользоваться открытым огнем в местах общего пользования;
3.4.12. пользоваться газовыми плитами, примусами, керосиновыми и электробытовыми приборами на площадках лестниц и в коридорах общего пользования.

4. Требования пожарной безопасности к содержанию жилых помещений

4.1. В квартирах жилых домов запрещается устраивать различного рода производственные и складские помещения, в которых применяются и хранятся взрывоопасные, взрывопожароопасные и пожароопасные вещества и материалы. Запрещается изменять функциональное назначение квартир, в том числе при сдаче их в аренду, за исключением случаев, предусмотренных нормами проектирования и при условии перевода жилого фонда в нежилой.
4.2. При новом строительстве, реконструкции, ремонте, покупке квартир, а также при обмене жилой площади жильцам рекомендуется оборудовать квартиры Автономными пожарными извещателями.

5. Порядок действий при пожаре

5.2. В случае возникновения пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры и т. п.) каждый гражданин обязан:
5.2.1. немедленно сообщить об этом по телефону "01" в пожарную охрану (при этом необходимо назвать адрес, место возникновения пожара, а также сообщить свою фамилию) и поставить в известность управляющую организацию сообщив на пульт диспетчера;
5.2.2. принять по возможности меры по эвакуации людей, тушению пожара и сохранности материальных ценностей;
5.2.3. организовать встречу подразделений пожарной охраны и оказать помощь в выборе кратчайшего пути для подъезда к очагу пожара;
5.2.4. в случае угрозы жизни людей немедленно организовать их спасание, используя для этого имеющиеся силы и средства;
5.2.5. при необходимости отключить электроэнергию (за исключением систем противопожарной защиты), выполнить другие мероприятия, способствующие предотвращению развития пожара и задымления помещений здания.

Управляющая компания
ООО «УК «Новый Сочи»

_____ / Епифановский К. С. /
(подпись) ФИО

М. П.

Собственник

_____ / Лавринова А. И./
(подпись) ФИО

Приложение № 6
к ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ по адресу:
ул. Армавирская, дом №20А корпус 3
от «29» августа 2020 г. № 55

Требования и рекомендации
по проведению ремонтных работ и содержанию жилья.

При выполнении работ по ремонту квартиры и проживании в квартире собственнику жилого помещения необходимо:

Производить ремонтно-строительные и отделочные работы в соответствии с действующим законодательством: Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», а также Техническими условиями оформляемыми в Управляющей организации.

Осуществлять мероприятия по переустройству/перепланировке помещения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации необходимо после письменного согласования проекта переустройства/ перепланировки с Управляющей организацией на основании решения органа местного самоуправления.

В соответствии с Законодательством РФ «О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории РФ», в жилых домах в период проведения ремонтных работ запрещается:

- ✓ производить работы в воскресные и праздничные дни;
- ✓ начинать работы, сопряжённые с шумом, ранее 9:00 часов и заканчивать их позднее 18:00 часов: перерыв с 12:00 до 14:00
- ✓ применять при производстве работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;
- ✓ загромождать и загрязнять строительными материалами и отходами эвакуационные пути, другие места общего пользования.

При выполнении ремонтно-строительных и отделочных работ рекомендуем заключать договоры на выполнение работ со специализированными организациями, имеющими разрешение на выполнение соответствующих работ.

Собственнику жилого помещения необходимо соблюдать установленные требования (рекомендации) и строго исполнять правила по проведению ремонтных работ:

По общестроительным работам:

- ✓ запрещается сносить в квартире несущие стены;
- ✓ запрещается устройство проёма в несущей стене;
- ✓ присоединять места общего пользования к своей квартире (без положительного решения общего собрания собственников многоквартирного дома);
- ✓ смена металлической входной двери запрещается.

По электроснабжению:

- ✓ эксплуатация внутридомового электрооборудования жилых зданий должна производиться в соответствии с установленными требованиями;
- ✓ запрещается использовать бытовые машины (приборы, кондиционеры, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем;
- ✓ в помещениях с повышенной влажностью необходимо присоединять к контуру заземления ванные, душевые кабины, стиральные машины и прочие устройства;
- ✓ немедленно сообщать в Управляющую организацию обо всех неисправностях системы электроснабжения.

По холодному водоснабжению:

- ✓ запрещается «зашивать» и убирать в стену стояки ХВС. Для эксплуатации инженерно-технических коммуникаций необходимо предусмотреть свободный доступ к ним на всём их протяжении (устанавливать в техническом шкафу съёмную панель от пола до потолка). В случае нарушения собственником данного правила и возникновения аварийной ситуации на стояках ХВС, собственник обязан незамедлительно предоставить работникам Управляющей организации доступ к стояку. В случае аварии на закрытых для доступа стояках, ответственность за свой ущерб и ущерб перед третьими лицами несет собственник;
- ✓ следить за состоянием гибких подводок к сантехническим приборам;
- ✓ немедленно сообщать в Управляющую организацию обо всех неисправностях систем ХВС.

По водоотведению:

- ✓ до начала проведения ремонтных работ в квартире необходимо установить унитаз;
- ✓ не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- ✓ не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;
- ✓ не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- ✓ запрещается «зашивать» и убирать в стену стояки канализации. Для эксплуатации инженерно-технических коммуникаций необходимо предусмотреть свободный доступ к ним на всём их протяжении (устанавливать в техническом шкафу съёмную панель от пола до потолка). В случае нарушения собственником данного правила и возникновения аварийной ситуации на стояке канализации– собственник обязан незамедлительно предоставить работникам Управляющей организации доступ к стояку. В случае аварии на закрытом для доступа стояке канализации, ответственность за свой ущерб и ущерб перед третьими лицами несет собственник;
- ✓ немедленно сообщать в Управляющую организацию обо всех неисправностях системы канализации.

По вентиляции:

- ✓ запрещается демонтаж вентиляционных коробов;
- ✓ при установке вытяжного шкафа (кухонный зонт) запрещается производить врезку в приемный воздуховод естественной вентиляции;
- ✓ для нормальной работы естественной вентиляции в сан.узлах и ванных комнатах предусмотреть приток воздуха через вент. отверстия в дверях указанных помещений, либо предусмотреть зазор в нижней части двери до пола в пределах 15 – 20 мм;
- ✓ запрещается установка бытового электровентилятора в приемный воздуховод естественной вентиляции в кухнях и санитарных узлах.

По пластиковому и алюминиевому остеклению:

- ✓ не допускается произвольное остекление и изменение габаритов, изменение цветового решения, рисунка ограждений и других элементов устройства и оборудования балконов, лоджий и оконных блоков, соответствующих общему архитектурному решению фасада;
- ✓ при замене остекления лоджий запрещается демонтаж нижних слоев кирпичной кладки под оконными блоками;
- ✓ запрещается прикладывать чрезмерные усилия к элементам окна (например, навешивать тяжести на створку и т.п.);
- ✓ запрещается класть под створку окна или в проём между створкой и коробкой посторонние предметы;
- ✓ при ветре и сквозняке окна и балконные двери должны быть закрыты;
- ✓ необходимо периодическое обслуживание окон (сезонно - два раза в год):
- ✓ смазка подвижных элементов фурнитуры;
- ✓ очистка водоотводящих (дренажных) отверстий от грязи;
- ✓ осмотр, очистка и смазка (силиконовой смазкой или глицерином) резинового уплотнения.

По размещению наружных блоков кондиционеров:

- ✓ размещение наружных блоков кондиционеров необходимо согласовывать с Управляющей организацией;
- ✓ наружные блоки необходимо устанавливать с привязкой к единой системе осей на фасаде здания.

Управляющая компания ООО «УК «Новый Сочи»	Собственник
_____ / Епифановский К. С. / (подпись) ФИО	_____ / Лавринова А. И./ (подпись) ФИО
М.П.	

Приложение № 7
к ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ по адресу:
ул. Армавирская, дом № 20А корпус 3
от «29» августа 2020 г. № 55

Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещенийв многоквартирном доме

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
I. Аварийные работы	
1) Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 1 суток
2) Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения и водоотведения	Не более 1 суток
3) Неисправности, связанные с угрозой аварии централизованного газоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	В течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч.
4) Повреждение одного из кабелей внутри домовой системы электроснабжения, питающих Многоквартитрный дом, отключение системы питания Многоквартирного дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч.
5) Неисправности во вводно-распредительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 3 часов
6) Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	В течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч.
7) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	В течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч.
8) Неисправности пожарной сигнализации и средств тушения в Многоквартирных домах	В течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч.
II. Прочие непредвиденные работы	
9) Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений	Не более 5 суток
10) Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций Многоквартирного дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
11) Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах.	Не более 3 суток
12) Разбитые стекла окон помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек в помещениях общего пользования:	Не более 3 суток
13) Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушению	Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
14) Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами	Не более 5 суток
15) Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических выключателей и	Не более 3 суток

конструктивных элементов светильников)	
16) Неисправности лифта	Не более 1 суток
17) Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав домов, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровья граждан	Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности)

Управляющая компания
ООО «УК «Новый Сочи»

_____ / Епифановский К. С./
(подпись) ФИО

М. П.

Собственник

_____ / Лавринова А. И./
(подпись) ФИО

Прошнуровано, пронумеровано
и скреплено печатью
15 (Пятнадцать)
листов