

Договор управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, с. Витязево,
ул. Степная, д. 45а

г-к Анапа

«30» августа 2023 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, с. Витязево, ул. Степная, д. 45а, именуемы в дальнейшем «Собственник» в лице председателя Совета многоквартирного дома Крекова Александра Владимировича, являющегося в соответствии с Выпиской из ЕГРН 23:37:0108002:6181-23/228/2021-8 от 17.12.2021 собственником $\frac{1}{2}$ доли в праве общей долевой собственности в помещении № 20 в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, с. Витязево, ул. Степная, д. 45а, тип помещения – квартира, комната, нежилое помещение (нужное подчеркнуть), общей площадью 45,4 кв.м., действующего на основании Протокола общего собрания собственников № 2 от 30.08.2023 с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания комплекса «Солнечный» (Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 165 от 30.04.2015г.) в лице директора Лозовика Сергея Геннадиевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, в целях осуществления деятельности по управлению помещениями в указанном многоквартирном доме (далее – многоквартирный дом) заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

1.1 Настоящий договор заключен на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, с. Витязево, ул. Степная, д. 45а (Протокол № 2 от 30.08.2023)

1.2 Условия настоящего Договора определены в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими жилищные отношения.

1.3. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, с. Витязево, ул. Степная, д. 45а, а именно:

а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество), содержанию территории многоквартирного дома (далее – содержание территории) в порядке, установленном в разделе 3.1. Договора;

б) предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребители), в порядке, установленном в разделе 3.2. Договора;

в) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее – иная деятельность), в порядке, установленном в разделе 3.3 Договора.

1.4. Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в Приложении № 1 к Договору.

1.5. Управление многоквартирным домом (далее - МКД), исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества.

1.6. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства.

1.7. Актуализация указанной информации (фиксация сведений о новых собственниках помещений, о смене собственников, о прекращении права собственности на помещения) осуществляется Управляющей организацией путем ведения реестра, включающего в себя необходимую информацию, но не являющегося неотъемлемой частью Договора.

2. Порядок взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации

2.1. Целью взаимодействия управляющей организации и Совета многоквартирного дома является обеспечение стабильного эффективного управления и эксплуатации многоквартирного дома.

2.2. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом обязаны избрать представителя (представителей) собственников – Совет многоквартирного дома, либо иное уполномоченное собственниками лицо (далее - Представителя собственников).

2.3. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно.

2.4. Собственники помещений и Управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных общих собраний собственников помещений МКД (далее – общее собрание собственников), если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора.

2.5. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется собственниками помещений и Представителями собственников в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.6. Управляющая организация представляет собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий Договора путем его размещения в ГИС ЖКХ в течении первого квартала, следующего за отчетным периодом.

3. Порядок осуществления деятельности по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, содержанию территории и иной деятельности

3.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, содержания территории порядок их приемки:

3.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, содержанию территории (далее – Перечень работ, услуг) на весь период действия Договора, приведен в Приложении № 3 к Договору.

3.1.2. Периодичность и сроки выполнения работ, оказания услуг (далее - график выполнения работ, оказания услуг) включенных в Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества приведены в указанном Перечне и согласованы Сторонами на весь срок действия Договора.

3.1.3. Перечень работ, услуг предусматривает выполнение непредвиденных работ, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора.

3.1.4. Сдача-приемка выполненных работ, оказанных услуг, предусмотренных п.3.1.1 Договора, удостоверяется актом выполненных работ, оказанных услуг, подписанными Управляющей организацией и Представителем собственников, принимающим работы. Акт составляет Управляющая организация. В случае неявки Представителя собственников для приемки работ, услуг, или не подписания акта без обоснованных причин в течение 5 рабочих дней со дня его составления, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми собственниками.

Акт выполненных работ составляется ежегодно по сроку отчета о выполнении договора управления.

3.2. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг:

3.2.1. Управляющая организация, в случае если общим собранием собственников не установлено иное, предоставляет собственникам помещений и потребителям следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, по обращению с отходами 1-5 класса опасности, коммунальные услуги, на содержание общего имущества, путем заключения Управляющей организацией от своего имени в интересах собственников помещений и потребителей договоров с ресурсоснабжающими и специализированными организациями.

3.2.2. Условия предоставления собственникам помещений коммунальных услуг определяются в соответствии с действующим законодательством.

3.2.3. Работы, услуги, не поименованные в Перечне № 2 Договора, условия и порядок их выполнения, оказания устанавливаются решением общего собрания собственников с оформлением Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

4. Порядок определения цены договора

4.1. Цена Договора и размер платы за жилое/нежилое помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорционально размеру общей площади принадлежащей Собственнику помещения.

4.2. Цена настоящего договора определяется:

- размером платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, управление многоквартирным домом и иным услугам, определяемым в порядке, указанном в п.4.3. Договора;

- размером платы за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, отопление, электроснабжение, водоотведение, услуги по обращению с отходами 1-5 класса опасности), определяемой в порядке, указанном в п.4.7. Договора;

- размером взноса на капитальный ремонт при условии, что владельцем специального счёта, на котором формируется фонд капитального ремонта общего имущества МКД является Управляющая организация;

- размером стоимости оказанных индивидуальных работ, услуг.

4.3. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД, иных дополнительных услуг определяется Управляющей организацией ежемесячно, исходя из планово-договорной стоимости соответствующих работ, услуг, определяемой в порядке, установленном в п.4.4. Договора.

4.4. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД, дополнительных услуг, определенная на дату заключения Договора, указывается в Приложении № 2 к Договору, а во второй и последующие годы действия Договора ежегодно стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД, иных услуг ежегодно индексируется в соответствии с прогнозными показателями инфляции, установленными федеральным законом о федеральном

бюджете на соответствующий календарный год, но не более 5% Изменение размера платы в указанном случае не требует принятия дополнительного решения общим собранием собственников и составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

При этом, стоимость работ и услуг, отраженных в Перечне, увеличивается пропорционально по каждому виду.

Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД на момент заключения настоящего договора составляет **22 рубля 00 копеек** с 1 кв.м помещения ежемесячно.

4.5. Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД в связи с экономией Управляющей организации не производится, за исключением случаев некачественного выполнения таких работ, услуг. Под экономией Управляющей организации понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг.

4.6. Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных неотложных работ, принятых уполномоченным лицом в порядке, в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, подлежат возмещению Управляющей организации собственниками помещений соразмерно его доле в общем имуществе МКД.

4.7. В случае оказания услуг или выполнения работ Управляющей компанией в интересах Собственников, которые регулируются гражданским законодательством, к отношениям Управляющей компании и Собственников применяются нормы гражданского законодательства, в том числе о неосновательном обогащении Собственников. Стоимость платы за неосновательное обогащение указывается Управляющей компанией в выставляемых Управляющей компанией платежных документах ежемесячно.

4.8. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги, с учетом выставленных платежных документов ресурсоснабжающими организациями.

4.9. По запросу потребителей Управляющая организация обязана составить акт установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

5. Порядок внесения платы

5.1. Плата за содержание жилого помещения, коммунальные услуги, содержание территории иные работы, услуги, (далее - плата по Договору) вносится лицами, обязанными вносить такую плату в Управляющую организацию.

5.2. Срок внесения платы по Договору устанавливается до 15 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

5.3. Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора, вносится на основании расчетных и платежных документов, составляемых Управляющей организацией, и предъявляемых к оплате на электронную почту собственника помещения до 5 числа месяца, следующего за расчетным.

По письменному заявлению собственника помещения платежный документ может быть продублирован на бумажном носителе.

5.4. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание жилого помещения, дополнительных услуг, платы за коммунальные услуги, а так же оплаты коммунальных услуг на содержание общего имущества.

В случае невозможности исполнения обязательств Управляющей организацией, возникшей вследствие действий (бездействия) Собственника, услуги (работы) подлежат оплате в полном объеме.

5.5. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения Плательщиком платы по Договору, Управляющая организация вправе начислять пени.

5.6. Оплата производится Плательщиком в Управляющую организацию путем безналичного и наличного расчета.

5.7. В платежном документе Управляющая организация вправе выставить судебные расходы, взысканные по решению суда.

6. Права и обязанности по Договору

6.1. Управляющая организация обязана:

6.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений.

Содержать многоквартирный дом, инженерные системы и территорию, включая элементы благоустройства, в соответствии с действующими правилами и нормами эксплуатации и ремонта нежилого фонда, техническими требованиями по эксплуатации, регламентному обслуживанию и ремонту инженерных систем, оборудования, приборов и установок.

Контролировать работу систем учета и, в случае выявления недостатков в работе приборов, незамедлительно сообщать о необходимости их замены Собственнику.

6.1.2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирным домом и устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в разумный срок. Работы по письменным заявкам, необходимые для ликвидации аварийной ситуации, выполняются по возможности немедленно после подачи заявки, прочие работы выполняются по мере необходимости и очередности. **Телефон аварийно-диспетчерской службы: +7 918 324 3050 (круглосуточно)**

6.1.3. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

6.1.4. Хранить и актуализировать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы.

6.1.5. Организовать и вести прием собственников помещений по вопросам, касающимся управления МКД.

6.1.6. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным Договором.

6.1.7. По требованию собственника производить сверку платы по Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени.)

6.1.8. На основании письменной заявки потребителя направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя).

6.1.9. Выполнять дополнительные работы, необходимость которых возникнет при обслуживании многоквартирным домом, при условии подтверждения необходимости Представителем Собственников и определения порядка их финансирования.

6.1.10. Управляющая организация не обязуется привести многоквартирным домом(общее имущество собственников) в надлежащее состояние, если оно не является таковым в момент заключения договора, либо не могло быть установлено в момент заключения договора, кроме случая, когда собственники обеспечили финансирование работ в согласованном объеме и произвели его в согласованные сроки.

6.1.11. Капитальный ремонт производится по отдельному решению Собственников с составлением отдельного протокола Общего собрания Собственников и отдельного договора.

6.1.12. В срок до 30 календарных дней с момента получения рассматривать поступившие от Собственника письменные жалобы и/или предложения по предмету настоящего Договора.

6.2. Управляющая организация вправе:

6.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от

фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества здания.

6.2.2. В случае выявления надзорными органами отклонений от требований норм и Правил, решение об изменении приоритета работ принимается Управляющей организацией самостоятельно с уведомлением собственников.

При необходимости вопрос выносится на общее собрание Собственников помещений.

6.2.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении собственника лиц, не зарегистрированных в жилом помещении (при отсутствии индивидуальных приборов потребления коммунальных ресурсов), после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения собственника, вправе произвести расчет по фактическому количеству проживающих.

6.2.4. Взыскивать с должников сумму платежей, пени и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

6.2.5. В случае необходимости проведения дополнительных работ, вызванных актами вандализма или для ликвидации последствий нарушений требования различных Правил, при которых виновник не установлен, взыскивать издержки со всех плательщиков пропорционально их долям в общедомовой собственности.

6.2.6. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников.

6.2.7. Выполнение аварийных работ осуществляется за счет любых средств, поступивших ранее на счет Управляющей организации. Информирование Собственников о проведении работ осуществляется путем вывешивания уведомлений на входных дверях каждого подъезда.

6.2.8. В случае, если порядок финансирования Собственниками не определен и Управляющей организацией такие работы были выполнены в целях предупреждения нарушения безопасного проживания собственников помещений и сохранности имущества Собственников Управляющая организация вправе предъявить расходы на проведение таких работ Собственникам для их оплаты в месяце следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены.

6.2.9. Подтверждением необходимости проведения таких работ является акт планового или внепланового осмотра МКД. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный Управляющей организацией.

6.2.10. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему Договору, как установленных настоящим Договором, так и исходящих из норм действующего законодательства.

6.2.11. Не выполнять работы и услуги, не предусмотренные предметом настоящего договора, без определения Собственниками источников финансирования выполнения таких работ.

6.2.12. Приостанавливать оказание услуг по настоящему Договору в случае их несвоевременной оплаты (нарушение сроков двух и более платежей подряд) Собственником или иного нарушения Собственником условий настоящего Договора до момента устранения допущенных нарушений. Управляющая организация извещает Собственника о приостановлении исполнения своих обязательств в письменной форме предварительно уведомив о допущенных нарушениях и установив 7-ми дневный (календарный) срок для их устранения. При таких обстоятельствах не оказание Услуг является следствием просрочки Собственником оплаты услуг и не освобождает Собственника от оплаты в полном объеме услуг по настоящему Договору.

Уведомление Собственника о введении ограничения осуществляется Управляющей организацией одним из следующих способов: заказным письмом с уведомлением о вручении, телеграммой, нарочным уведомлением, направлением уведомления с номера Управляющей организации по средствам СМС на указанный в настоящем договоре номер телефона Собственника или его представителя, направлением уведомления на указанный Собственником в настоящем Договоре адрес электронной почты, Посредством включения текста уведомления в счет на оплату потребляемых коммунальных ресурсов или любым способом, позволяющим подтвердить доставку указанного уведомления.

Уведомление Собственника о введении ограничения коммунальных ресурсов посредством направления СМС-оповещения на номер Собственника считается доставленным, а Собственник надлежащим образом уведомлен в день направления повторного смс-оповещения при условии, что Управляющая организация направила Собственнику повторное смс-оповещение в течение двух дней, но не ранее 24-часов со времени направления первого смс-оповещения.

Подключение осуществляется на платной основе по преискуранту Управляющей организации после полного погашения задолженности.

6.2.13. Управляющая организация вправе заключить договоры с любой организацией на начисление платы за услуги или ресурсы для Собственников на осуществление иных функций, связанных с получением от Собственников оплаты работ и услуг.

6.2.14. Один раз в квартал, по предварительному согласованию с Собственником, осуществлять проверку правильности передаваемых показаний с индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

6.2.15. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору, определять необходимость выполнения иных работ и услуг, прямо не предусмотренных Договором, но которые требуются для поддержания общего имущества многоквартирного дома в надлежащем состоянии и направлены на улучшение в них условий.

6.2.16. Распоряжаться средствами, полученными за счет экономии предоставляемых услуг (ресурсосбережение, минимизация затрат, перерасчеты платежей, корректировка платежей и др.) до конца финансового года.

6.2.17. Без каких-либо согласований размещать соответствующие технические службы, не опасные материалы, оборудование и инструмент, необходимые для осуществления эксплуатации здания, в помещениях и их частях, являющихся общим имуществом Собственников.

6.2.18. Направлять своих работников и получать доступ в помещение собственников в заранее согласованные с ними время для проведения работ, осмотра инженерного оборудования, коммуникаций и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).

6.2.19. При нанесении ущерба общему имуществу, благоустройству территории и т.п. Управляющая организация вправе составлять акты по фактам нарушения проживающими или третьими лицами любых действующих Правил и при отсутствии установления конкретного нарушителя получать компенсацию со всех собственников пропорционально их долям в собственности.

6.2.20. При отказе вызванного на место Представителя Собственников от подписи под актом, подтверждающим факт нарушения, производить фото-, кино-документирование, привлекать экспертов и иных лиц для подтверждения факта нарушения.

6.2.21. При отказе Собственников от оплаты затрат, понесенных Управляющей организацией, Управляющая организация обращается в суд без внесудебного (досудебного) урегулирования спора.

6.2.22. Инициировать общее собрание Собственников.

6.3. Собственники помещений и иные потребители обязаны:

6.3.1. Нести обязанности, исходящие из норм гражданского, жилищного законодательства, иного законодательства и изданных в их исполнение правовых актов, и из положений настоящего Договора.

6.3.2. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества.

6.3.3. Подчиняться решениям общего собрания Собственников и законным требованиям представителей Управляющей организации. При признании факта совершенного нарушения законодательства и условий договора, полностью оплачивать услуги Управляющей организации по ликвидации последствий нарушения (нарушений).

6.3.4. В случае длительного (более 3-х дней) отсутствия предоставлять Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса (электронной) почтовой связи, а также информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов в случае необходимости устранения аварийных ситуаций.

6.3.5. Предоставить в Управляющую организацию в срок не более недели с момента вступления в права копию документа о государственной регистрации права собственности на помещения или иные основания пользования помещением.

6.3.6. Соблюдать правила содержания животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании животных в помещении обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических требований, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на территории МКД.

6.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

6.3.8. 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 на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши.

6.3.9. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования, на лестничных маршах и площадках вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрывоопасные и пожароопасные вещества и предметы.

Ремонт, техническое обслуживание, мойка, заправка автотранспорта на прилегающей территории многоквартирного дома запрещаются.

6.3.10. В случае необходимости удаления из помещения большого количества строительного мусора при проведении строительно-ремонтных работ, крупногабаритных предметов, старой мебели и т.п. Собственник обязан обратиться в Управляющую организацию для оказания ему дополнительных услуг, либо в любую организацию, осуществляющую такие услуги с заключением отдельного договора.

6.3.11. При выявлении Управляющей организацией выброшенного строительного или крупногабаритного мусора, собственник которого не определен, нести издержки по его уборке и вывозу пропорционально доле в общем имуществе.

6.3.12. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций корпуса, загрязнению прилегающей территории.

6.3.13. При обнаружении неисправностей санитарно-технического, лифтового и иного оборудования, находящегося в помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительному сообщению в дежурно-диспетчерскую службу Управляющей организации или специализированную службу.

6.3.14. Своевременно и полностью вносить обусловленную Договором плату за жилое помещение и коммунальные услуги (с учетом всех пользователей ресурсами или услугами), компенсационные платежи за дополнительные работы, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений.

6.3.15. Соблюдать следующие требования: а) не производить перенос каких-либо инженерных сетей и коммуникаций; б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы, машины и механизмы мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети, установки электрических автоматов; в) без согласования и

получения технических условий не устанавливать дополнительные секции приборов отопления, иные нагреватели, полотенцесушители, не менять их на приборы иного типа и характеристик; г) не сливать теплоноситель из системы отопления; д) без согласования с Управляющей организацией не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в корпусе порядок распределения потребленных ресурсов, приходящихся на помещения; е) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общедомового имущества, систем, оборудования, коммуникаций, приборов учета, помещений и конструкций корпуса, не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке; ж) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям, запорной арматуре и приборам учета, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования; з) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества здания; и) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования, а также в ночное время на прилегающей территории – шума или избыточного освещения; к) до начала работ информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, реконструкции и переносе инженерных систем и коммуникаций; л) не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории; м) при проведении Собственниками работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии настоящим Договором; н) нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов при получении коммунальных услуг; о) своевременно производить замену или поверку приборов учета, находящихся в помещении и извещать об этом Управляющую организацию с дальнейшим их актированием.

6.3.16. При выявлении любых нарушений требований законодательства или условий договора Управляющая организация составляет предупреждение нарушителю.

6.3.17. Предоставлять Управляющей организации в срок не более трех рабочих дней сведения об изменении количества лиц, проживающих в помещении (-ях), включая временно проживающих.

6.3.18. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ снятия показаний приборов учета, в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а для ликвидации аварий - в любое время.

6.3.19. Выбрать на общем собрании собственников помещений Совет многоквартирного дома или иное уполномоченное собственниками лицо (лица) для представления интересов всех Собственников помещений перед Управляющей организацией.

6.3.20. В случае изменения у Собственника личных сведений, либо наличия новой информации, имеющей существенное значение для исполнения обеими Сторонами условий настоящего Договора, сообщить о них Управляющей организации в течение 5-ти дней с момента появления таких изменений либо появления новой информации.

6.3.21. В случае отчуждения своего помещения и передачи его другому лицу, уведомить Управляющую организацию о смене собственника (предоставить копии документов о новом Собственнике - договора купли-продажи или иной документ об отчуждении помещения, акта приема-передачи, выписки из ЕГРН) и в полном объеме осуществить расчет с Управляющей организацией.

6.3.22. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края применительно к условиям настоящего Договора.

6.4 Собственники имеют право:

6.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору с помощью избираемых в установленном порядке Представителей (личный контроль каждым собственником не допускается) в порядке, определенном настоящим Договором.

6.4.2. По приглашению Управляющей организации совместно с избранными Представителями Собственников участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, наблюдении, осмотрах, проверках и т.п.) проводимых на общем имуществе здания, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением Управляющей организацией или привлеченными ею юридическими или физическими лицами обязанностей по настоящему Договору.

6.4.3. Знакомиться с ежегодным отчетом Управляющей организации о выполнении настоящего Договора, размещенном в ГИС ЖКХ,

6.4.4. В установленном порядке поручать вносить платежи по настоящему Договору арендатору помещения, в случае сдачи его в аренду или иным лицам. При этом, Управляющая организация вправе требовать от Собственника оплаты оказанных услуг по Договору, в случае если данные услуги не будут оплачены арендатором/субарендатором помещения.

6.4.5. Заключать с Управляющей организацией отдельные договоры на работы и услуги, связанные, либо не связанные с выполнением обязанностей по настоящему договору.

7. Ответственность по Договору

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая организация, собственники помещений и иные потребители несут ответственность в порядке, установленном действующим законодательством и Договором.

7.2. Особое требование к Собственнику распространяется на установку кондиционеров на внешней стене МКД, односторонней внутренней стороне внешнего фасада здания, запрету на самовольное остекление лоджий (балконов). Размещение блоков кондиционирования на фасаде дома разрешается производить только в соответствии со схемой расположения наружных блоков кондиционирования на фасаде дома и после согласования с Управляющей организацией. Выполнение остекления незастекленных Застройщиком балконов и лоджий не допускается.

7.3. Управляющая организация не несет ответственности за потери или кражи из транспортных средств, частей транспортных средств или самого транспорта, находящихся на прилегающей территории, а также из помещений, мест общего пользования МКД.

8. Условия изменения и расторжения Договора

8.1. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

8.2. При расторжении Договора, задолженность плательщиков перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организацией на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Управляющей организацией, до полного погашения задолженности.

8.3. Стороны признают действительность документов, полученных по средствам факсимильной, электронной и иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от Стороны по настоящему Договору при условии последующего предоставления оригинала такого документа не позднее 3-х рабочих дней.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

9.2. Неурегулированные сторонами споры и разногласия, возникающие при исполнении Договора, разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. Порядок подписания и хранения Договора

10.1. Подписание Договора осуществляется в следующем порядке: Договор заключается со всеми собственниками путем подписания в листе подписей.

Договор может быть подписан от имени собственников, при наделении его таким правом на общем собрании собственников помещений МКД.

10.2. Все Приложения к Договору, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

10.3 К настоящему договору прилагаются:

Приложение №1 - Состав общего имущества МКД;

Приложение №2 - Планово – договорная стоимость работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД.

Приложение №3 - Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества МКД.

10.4. Собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору по месту их нахождения у Управляющей организации, либо в ГИС ЖКХ.

11. Заключение и срок действия Договора

11.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента утверждения Договора собственниками помещений МКД.

11.2. Договор заключается сроком на 1 год.

11.3. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за три месяца до его окончания указанного в предыдущем пункте срока действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях или с учетом принятых в процессе его исполнения изменений и дополнений.

11.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

11.5. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и подлежат изменению и дополнению в порядке, предусмотренного для Договора.

12. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:

ООО «УКК «Солнечный»
Юридический адрес: 353440, Краснодарский край,
г. Анапа, Пионерский проспект, д. 255/2
Фактический адрес: 353456, Краснодарский край,
г. Анапа, Пионерский проспект, д. 255/2
ОГРН 1102301002418, ИНН 2301074803,
КПП 230101001, ОКПО 68462485,
ОКВЭД 68.32.1
Расч/счет 40702810930000022718 в
Краснодарском Отделении №8919
ПАО Сбербанк, Краснодар
Кор./счет 3040481010000000602
БИК

Директор _____ Лозовик/

Собственник:

ФИО: Кротов Александр Владимирович

Паспортные данные: _____

К

Дата выдачи: _____ код подразделения _____

Тел.: _____

E-mail: _____

Собственник Кротов А.В. Л.В.



Приложение № 1

к договору управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: Краснодарский край,
с. Витязево, ул. Степная, д. 45а
от «30» августа 2023

Состав общего имущества

I. Общие сведения:

кадастровый номер МКД – 23:37:0108002:6163

год постройки – 2019 год

этажность – 4

количество жилых помещений – 35

количество нежилых помещений — 5

общая площадь МКД – 3037,9 кв.м. в том числе:

общая площадь жилых помещений – 1724,2 кв. м.

общая площадь нежилых помещений – 672,8

площадь мест общего пользования – 321,8 кв. м.

Земельный участок – кадастровый номер 23:37:0108002:6337, площадь: 1621 кв.м.

1. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, включая фундаменты и подвал (при наличии), а также кладка фундамента, вентиляционные продухи, приемки, отмостка, цоколь; несущие стены и перегородки, включающие фасад дома с его штукатурным и окрасочным слоем, кладку стен (кирпичную, шлакоблочную), межпанельные стыки (швы), перегородки в местах общего пользования; плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции.

2. Крыша, включающая кровлю, основание под кровлю, парапеты, парапетные решетки, чердак в составе стропильной системы, теплоизоляции чердачного перекрытия, чердачных люков и слуховых окон.

3. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения: двери в местах общего пользования, включающие дверные полотна, коробки, обвязки и фурнитуру; окна в местах общего пользования, в составе оконных заполнений (переплетов, креплений, рам, скобяных отвесов и навесов), подоконных досок, оконных коробок и оконных отливов.

4. Полы в местах общего пользования.

5. Вентиляция дома, в составе вентиляционных каналов, вытяжек, коробов и колпаков.

6. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном, в том числе межквартирные и межэтажные лестничные площадки, лестницы, крыльца, перила и поручни, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование), а также подъезды.

7. Водосточные трубы, в составе системы внутреннего водостока, состоящей из стояков, приемных воронок и водоотводящих устройств, системы внешнего водостока, состоящей из водоотводящих элементов крыш, водосточных труб и водоотводящих устройств.

8. Система водоснабжения, в составе трубопроводов, задвижек, вентилях (кранов шаровых), сгонов, муфт, контргаяк, резьб, спускников, сборок, кранов 3-х ходовых, манометров.

9. Система канализации, включающая канализационные стояки, вытяжные трубы, фановую разводку, разводящие канализационные трубопроводы, фасонные части и ревизии.

10. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, щитов, рубильников, силовых групп, автоматов, пакетных выключателей с элементами учета электроэнергии, этажных щитов, имеющих автоматические и пакетные выключатели, сварочных постов, колодок нулевых и заземления,

проводников, осветительных установок помещений общего пользования, пассажирских лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

11. Электропроводка: стояковые силовые провода, стояковые провода в местах общего пользования, сеть внешнего освещения.

12. Газовое оборудование (внутренний газопровод от наружной конструкции здания до места присоединения газовых приборов и оборудования).

13. Телевизионные антенны, домофоны, кодовые замки.

14. Придомовая территория, в пределах отведенного земельного участка: двор, тротуар и проезд, покрытые асфальтом, плиткой, гравием или грунтом, газон, зеленые насаждения.

15. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Границей эксплуатационной ответственности между личным имуществом собственника помещения и общим имуществом всех собственников является: по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру; внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом; в системе отопления, водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль от стояковых трубопроводов, расположенных в квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках; в системе канализации – плоскость раструба тройника, установленного на канализационном стояке, расположенного в квартире; в системе газоснабжения – место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью (внутренний газопровод от наружной конструкции здания до места присоединения газовых приборов и оборудования (первое разъемное соединение на газопроводе в квартире многоквартирного жилого дома); на системе электроснабжения – входные клеммы распределительного щита.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственник:

Управляющая организация:

ООО «Управляющая компания комплекса
«Солнечный»»

Директор _____ С.Г. Лозовик
м.п.



Приложение № 2
к договору управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: Краснодарский край,
с. Витязево, ул. Степная, д. 45а
от «30» августа 2023

Планово-договорная стоимость
работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, содержанию
территории многоквартирного дома по адресу: Краснодарский край, Анапский р-н, г. Анапа, с.
Витязево, ул. Степная, д. 45А

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая стоимость
Ручная и механизированная уборка мест общего пользования – 4 руб. 42 коп. (стоимость в месяц на 1 кв.м. общей площади помещения собственника)		
Подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей с предварительным их увлажнением	5 раз в неделю	127136,88
Подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа с предварительным их увлажнением	1 раз в неделю	
Подметание технического этажа с предварительным их увлажнением	1 раз в год	
Подметание коридоров, нежилых помещений входящих в состав общего имущества собственников, в подвале с предварительным их увлажнением	1 раз в год	
Влажная уборка лестничных площадок и маршей нижних двух этажей (с моющим средством)	2 раза в неделю	
Влажная уборка лестничных площадок и маршей выше второго этажа	1 раз в неделю	
Влажная уборка технического этажа	1 раз в год	
Мытье легкодоступных стекол в окнах с открывающимися створками в местах общего пользования (с моющим средством)	2 раза в год	
Влажная протирка пыли с подоконников в местах общего пользования	5 раз в неделю	
Протирка пыли с колпаков светильников в местах общего пользования	6 раз в год	
Обметание пыли с потолков в местах общего пользования	2 раза в год	
Влажная протирка дверей в помещениях общего пользования (с моющим средством)	2 раза в год	
Влажная протирка перил лестниц (с моющим средством)	12 раз в год	
Влажная протирка шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств (с моющим средством)	6 раз в год	

Влажная протирка почтовых ящиков (с моющим средством)	12 раз в год	
Влажная протирка отопительных приборов (с моющим средством)	2 раза в год	
Влажная протирка номерных указателей	1 раз в год	
Уборка и содержание придомовой территории – 2 руб. 14 коп. (стоимость в месяц на 1 кв.м. общей площади помещения собственника)		
В холодный период года		
Очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	1 раз в сутки в дни снегопада	
Сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см	1 раз в сутки в дни снегопада	
Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения	4 раза в месяц	
Очистка придомовой территории от наледи и льда	ежедневно во время гололеда	
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	2 раза в сутки	
Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в день во время гололеда	
Очистка от мусора урн, установленных на придомовой территории	1 раз в день	61554,96
Очистка площадки ТКО	1 раз в день	
В теплый период года		
Подметание и уборка придомовой территории	5 раз в неделю	
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в день	
Очистка от мусора урн	2 раза в день	
Очистка площадки ТКО	1 раз в день	
Работы по содержанию зеленых насаждений и дополнительному озеленению территории	В период с апреля по октябрь по мере необходимости	
Очистка элементов благоустройства (в том числе малые архитектурные формы)	В период с апреля по октябрь по мере необходимости	
Техническое сопровождение объекта; текущий ремонт (с затратами на материалы до 10 000 руб. ежемесячно) - 6 руб. 48 коп.(стоимость в месяц на 1 кв.м. общей площади помещения собственника)		
проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах)	в сроки, установленные изготовителем, но не реже 2 раз в год	186390,72

Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	1 раз в месяц
Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	1 раз в сутки, по заявкам собственников
Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	1 раз в неделю, по заявкам собственников
Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	1 раз в неделю, по заявкам собственников
Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	2 раза в год
Гидравлические и тепловые испытания теплообменного оборудования	1 раз в год
Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления коррозионных отложений	1 раз в год
Ремонт, регулировка, промывка, испытание (гидравлические) систем центрального отопления, промывка системы под давлением	1 раз в год
Регулировка системы отопления	1 раз в год, по заявкам собственников
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования (замена ламп, ремонт светильников, ремонт электрического кабеля и т.п.)	1 раз в неделю, по заявкам собственников
Проверка температурно-влажностного режима технических помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	1 раз в квартал
Проверка состояния дверей подвалов, запорных устройств на них и устранение выявленных неисправностей в течение суток	2 раза в месяц, по заявкам собственников
Проверка кровли на отсутствие протечек (при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ)	2 раза в год, по заявкам собственников
Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	2 раза в год

Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	1 раз в квартал	
Проверка и при необходимости восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в многоквартирный дом, в подвалы	2 раза в год	
Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов и их устранение, а также обследование состояния межпанельных швов и их ремонт при необходимости	2 раза в год, по заявкам собственников	
Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в доме (при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ)	2 раза в год, по заявкам собственников	
Проверка вентиляционных каналов и шахт (при выявлении нарушений разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ)	1 раз в год	
Аварийное обслуживание в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	Круглосуточно	
Услуги диспетчерской службы	Прием аварийных заявок - круглосуточно; прием текущих заявок -ежедневно с 08-00 до 20-00	
текущий ремонт элементов благоустройства (в том числе малые архитектурные формы)	2 раза в год	
Гидравлические и тепловые испытания теплообменного оборудования	1 раз в год	
Сбор и вывоз отходов – 0 руб. 92 коп. (стоимость в месяц на 1 кв.м. общей площади помещения собственника)		
Сбор отработанных ртутьсодержащих ламп и батареек и передача их в специализированные организации	Ежедневно	26462,88
Комплексная обработка мест общего пользования, придомовой территории – 3 руб.,04 коп (стоимость в месяц на 1 кв.м. общей площади помещения собственника)		
Проведение противоклещевой обработки придомовой территории	1 раз за сезон, по мере необходимости	87442,56
Проведение дератизации мест общего пользования в МКД	1 раз в год (по графику), по заявкам собственников	
Проведение дезинсекции мест общего пользования в МКД	1 раз в год (по графику), по заявкам собственников	

Проведение дезинфекции мест общего пользования в МКД	По мере необходимости		
Услуги управления МКД – 5 руб. 00 коп (стоимость в месяц на 1 кв.м. общей площади помещения собственника)			
<p>Приём, хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому; - подготовка предложений по перечню требуемых работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, его инженерного оборудования и устройств; - организация текущего ремонта и контроль за его проведением; - Подготовка отчётов об оказанных услугах, выполненных работах, а также предоставление отчётов собственникам помещений в доме о расходовании денежных средств;- Разработка годового финансово-хозяйственного плана по управлению, содержанию и ремонту общего имущества с подготовкой калькуляции себестоимости обслуживания дома и предложением по установлению размера обязательных платежей собственников помещений за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества; Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями; - Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, в том числе на поставку тепловой энергии, электрической энергии, водоснабжения и водоотведение; - Снятие показаний коллективных (общедомовых) приборов учёта, сдача отчётности в ресурсоснабжающие организации; - Осуществление контроля за качеством и объёмом предоставленного коммунального ресурса и получаемых коммунальных услуг собственникам в доме; - Начисление и сбор платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов. Организация сбора расходов собственников на текущий ремонт; Обеспечение своевременной и полной оплаты услуг по счетам поставщиков услуг; -Произведение сверки расчётов по оплате за жилищно-коммунальные услуги по требованию пользователя помещения и выдача документов подтверждающих правильность начисления или расчётов; -Принятие мер по взысканию задолженностей по оплате жилищно-коммунальных услуг; - Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о не предоставлении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения. - Выдача справок обратившимся за ними гражданам, о стоимости услуг, выписки из финансового лицевого счёта и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями; - Выход и составление акта причинения ущерба при затоплении и иных обстоятельствах; - Выработка предложений и реализация решений, принятых на общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома, направленных на более полное и эффективное использование, развитие и обслуживание общего имущества в целях привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения жилищного фонда и других объектов; -Подготовка и участие в проведении общих собраний в многоквартирном доме; размещение информации в ГИС ЖКХ.</p>		143820,00	
ИТОГО:		632808,00	
Дополнительные работы и услуги (по решению общего собрания собственников – ОСС)			
Техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме	в сроки, установленные изготовителем, по мере необходимости	по договору	по договору
Техническое обслуживание и ремонт электросетевого оборудования	2 раза в год	по договору	по договору

Техническое обслуживание и ремонт пожарной сигнализации	ежемесячно	по договору	по договору
Техническое обслуживание системы домофонии	ежемесячно	по договору	по договору
Техническое обслуживание системы видеонаблюдения	ежемесячно	по договору	по договору

Управляющая организация:

ООО «Управляющая компания комплекса «Солнечный»»

Директор _____ С.Г. Лозовик
м.п.



Собственник:

Кресельский В. В.

Приложение № 3

к договору управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: Краснодарский край,
с. Витязево, ул. Степная, д. 45а
от « 30 » августа 2023

Перечень

работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, содержанию территории многоквартирного дома по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, с. Витязево, ул. Степная, д. 45а

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая стоимость
Ручная и механизированная уборка мест общего пользования – 4 руб. 42 коп. (стоимость в месяц на 1 кв.м. общей площади помещения собственника)		
Подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей с предварительным их увлажнением	5 раз в неделю	127136,88
Подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа с предварительным их увлажнением	1 раз в неделю	
Подметание технического этажа с предварительным их увлажнением	1 раз в год	
Подметание коридоров, нежилых помещений входящих в состав общего имущества собственников, в подвале с предварительным их увлажнением	1 раз в год	
Влажная уборка лестничных площадок и маршей нижних двух этажей (с моющим средством)	2 раза в неделю	
Влажная уборка лестничных площадок и маршей выше второго этажа	1 раз в неделю	
Влажная уборка технического этажа	1 раз в год	
Мытье легкодоступных стекол в окнах с открывающимися створками в местах общего пользования (с моющим средством)	2 раза в год	
Влажная протирка пыли с подоконников в местах общего пользования	5 раз в неделю	
Протирка пыли с колпаков светильников в местах общего пользования	6 раз в год	
Обметание пыли с потолков в местах общего пользования	2 раза в год	
Влажная протирка дверей в помещениях общего пользования (с моющим средством)	2 раза в год	
Влажная протирка перил лестниц (с моющим средством)	12 раз в год	
Влажная протирка шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств (с моющим средством)	6 раз в год	

Влажная протирка почтовых ящиков (с моющим средством)	12 раз в год	
Влажная протирка отопительных приборов (с моющим средством)	2 раза в год	
Влажная протирка номерных указателей	1 раз в год	
Уборка и содержание придомовой территории – 2 руб. 14 коп. (стоимость в месяц на 1 кв.м. общей площади помещения собственника)		
В холодный период года		
Очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	1 раз в сутки в дни снегопада	
Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см	1 раз в сутки в дни снегопада	
Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения	4 раза в месяц	
Очистка придомовой территории от наледи и льда	ежедневно во время гололеда	
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	2 раза в сутки	
Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в день во время гололеда	
Очистка от мусора урн, установленных на придомовой территории	1 раз в день	61554,96
Очистка площадки ТКО	1 раз в день	
В теплый период года		
Подметание и уборка придомовой территории	5 раз в неделю	
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в день	
Очистка от мусора урн	2 раза в день	
Очистка площадки ТКО	1 раз в день	
Работы по содержанию зеленых насаждений и дополнительному озеленению территории	В период с апреля по октябрь по мере необходимости	
Очистка элементов благоустройства (в том числе малые архитектурные формы)	В период с апреля по октябрь по мере необходимости	
Техническое сопровождение объекта; текущий ремонт (с затратами на материалы до 10 000 руб. ежемесячно) - 6 руб. 48 коп. (стоимость в месяц на 1 кв.м. общей площади помещения собственника)		
проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах)	в сроки, установленные изготовителем, но не реже 2 раз в год	186390,72

Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	1 раз в месяц
Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	1 раз в сутки, по заявкам собственников
Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	1 раз в неделю, по заявкам собственников
Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	1 раз в неделю, по заявкам собственников
Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	2 раза в год
Гидравлические и тепловые испытания теплообменного оборудования	1 раз в год
Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления коррозионных отложений	1 раз в год
Ремонт, регулировка, промывка, испытание (гидравлические) систем центрального отопления, промывка системы под давлением	1 раз в год
Регулировка системы отопления	1 раз в год, по заявкам собственников
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования (замена ламп, ремонт светильников, ремонт электрического кабеля и т.п.)	1 раз в неделю, по заявкам собственников
Проверка температурно-влажностного режима технических помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	1 раз в квартал
Проверка состояния дверей подвалов, запорных устройств на них и устранение выявленных неисправностей в течение суток	2 раза в месяц, по заявкам собственников
Проверка кровли на отсутствие протечек (при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ)	2 раза в год, по заявкам собственников
Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	2 раза в год

Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	1 раз в квартал	
Проверка и при необходимости восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в многоквартирный дом, в подвалы	2 раза в год	
Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов и их устранение, а также обследование состояния межпанельных швов и их ремонт при необходимости	2 раза в год, по заявкам собственников	
Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в доме (при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ)	2 раза в год, по заявкам собственников	
Проверка вентиляционных каналов и шахт (при выявлении нарушений разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ)	1 раз в год	
Аварийное обслуживание в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	Круглосуточно	
Услуги диспетчерской службы	Прием аварийных заявок - круглосуточно; прием текущих заявок -ежедневно с 08-00 до 20-00	
текущий ремонт элементов благоустройства (в том числе малые архитектурные формы)	2 раза в год	
Гидравлические и тепловые испытания теплообменного оборудования	1 раз в год	
Сбор и вывоз отходов – 0 руб. 92 коп. (стоимость в месяц на 1 кв.м. общей площади помещения собственника)		
Сбор отработанных ртутьсодержащих ламп и батареек и передача их в специализированные организации	Ежедневно	26462,88
Комплексная обработка мест общего пользования, придомовой территории – 3 руб.,04 коп (стоимость в месяц на 1 кв.м. общей площади помещения собственника)		
Проведение противоклещевой обработки придомовой территории	1 раз за сезон, по мере необходимости	87442,56
Проведение дератизации мест общего пользования в МКД	1 раз в год (по графику), по заявкам собственников	
Проведение дезинсекции мест общего пользования в МКД	1 раз в год (по графику), по заявкам собственников	

Проведение дезинфекции мест общего пользования в МКД	По мере необходимости		
Услуги управления МКД – 5 руб. 00 коп (стоимость в месяц на 1 кв.м. общей площади помещения собственника)			
<p>Приём, хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому; - подготовка предложений по перечню требуемых работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, его инженерного оборудования и устройств; - организация текущего ремонта и контроль за его проведением; - Подготовка отчётов об оказанных услугах, выполненных работах, а также предоставление отчётов собственникам помещений в доме о расходовании денежных средств;-</p> <p>Разработка годового финансово-хозяйственного плана по управлению, содержанию и ремонту общего имущества с подготовкой калькуляции себестоимости обслуживания дома и предложением по установлению размера обязательных платежей собственников помещений за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества; Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями; - Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, в том числе на поставку тепловой энергии, электрической энергии, водоснабжения и водоотведение; - Снятие показаний коллективных (общедомовых) приборов учёта, сдача отчётности в ресурсоснабжающие организации; - Осуществление контроля за качеством и объёмом предоставленного коммунального ресурса и получаемых коммунальных услуг собственникам в доме; - Начисление и сбор платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов. Организация сбора расходов собственников на текущий ремонт; Обеспечение своевременной и полной оплаты услуг по счетам поставщиков услуг; -Произведение сверки расчётов по оплате за жилищно-коммунальные услуги по требованию пользователя помещения и выдача документов подтверждающих правильность начисления или расчётов; -Принятие мер по взысканию задолженностей по оплате жилищно-коммунальных услуг; - Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о не предоставлении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения. - Выдача справок обратившимся за ними гражданам, о стоимости услуг, выписки из финансового лицевого счёта и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями; - Выход и составление акта причинения ущерба при затоплении и иных обстоятельствах; - Выработка предложений и реализация решений, принятых на общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома, направленных на более полное и эффективное использование, развитие и обслуживание общего имущества в целях привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения жилищного фонда и других объектов; -Подготовка и участие в проведении общих собраний в многоквартирном доме; размещение информации в ГИС ЖКХ.</p>		143820,00	
ИТОГО:		632808,00	
Дополнительные работы и услуги (по решению общего собрания собственников – ОСС)			
Техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме	в сроки, установленные изготовителем, по мере необходимости	по договору	по договору
Техническое обслуживание и ремонт электросетевого оборудования	2 раза в год	по договору	по договору

Техническое обслуживание и ремонт пожарной сигнализации	ежемесячно	по договору	по договору
Техническое обслуживание системы домофонии	ежемесячно	по договору	по договору
Техническое обслуживание системы видеонаблюдения	ежемесячно	по договору	по договору

Управляющая организация:
 ООО «Управляющая компания комплекса
 «Солнечный»

Директор С.Г. Лозовик
 м.п.



Собственник:

В.В. Куперов

 Куперов В.В.