

Договор управления многоквартирным домом
по адресу: г.Анапа, ул. Объездная, дом 39 корп.2

г. Анапа

01 декабря 2021 года

ООО Управляющая компания «Баланс», в лице директора Ореховского М.Л., лицензия ГЖИ КК № 78 от 29 апреля 2015 года, действующего на основании Устава с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме (далее – Собственники) № 39 корп.2 по ул. Объездная в г-к Анапа Краснодарского края (далее – МКД), с другой стороны, (в дальнейшем при совместном упоминании - Стороны), заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом по ул.Объездная 39 корп.2 (далее - Договор) на основании Протокола № 2 от 21.11.2021 года, о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По Договору Управляющая организация, действующая на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – лицензия) № 78 от 29 апреля 2015 года, выданной ГЖИ КК, по заданию Собственников в течение согласованного срока, указанного в п. 8.1. Договора, за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, по подаче коммунальных ресурсов холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Собственники помещений в многоквартирном доме (далее – МКД) и пользующиеся помещениями в таком доме лица обязуются оплачивать услуги Управляющей организации в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

1.2 Отсутствие письменного договора управления у собственника с управляющей компанией не освобождает его от внесения платы за содержание общего имущества и жилищно-коммунальных услуг.

1.3. Перечень коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества, определяется конструктивными особенностями МКД, предусматривающими возможность потребления соответствующих коммунальных услуг при содержании общего имущества в МКД.

2. Обязанности и права Сторон

2.1. Обязанности Управляющей организации:

2.1.1. Осуществлять управление МКД в соответствии с условиями Договора, обязательными требованиями законодательства Российской Федерации и обязательными требованиями законодательства Краснодарского края.

2.1.2. Предоставлять услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников. Перечень таких работ и услуг определяется подписываемым Сторонами Приложением № 3, являющимся неотъемлемой частью Договора. Состав общего имущества Собственников определяется Приложением № 2, являющимся неотъемлемой частью Договора.

2.1.3. Готовить и представлять первоначально, не позднее 60 календарных дней с момента заключения Договора, а впоследствии не позднее первого квартала каждого календарного года и по мере объективной необходимости предложения Собственникам по

вопросам содержания, текущего ремонта, а в случае необходимости проведения работ капитального характера. Предложения по капитальному ремонту общего имущества в МКД рассматриваются на общем собрании Собственников помещений.

В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ, Управляющая организация обязана представить Совету МКД акт обследования технического состояния МКД, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных неисправностях, повреждениях и т.п., и при необходимости - заключения экспертных организаций.

Предложения по вопросам содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД должны также включать предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

Предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности доводятся Управляющей организацией до Собственников ежегодно не позднее первого квартала каждого календарного года.

В целях доведения предложений по вопросам содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД, предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Управляющая организация направляет их председателю Совета МКД либо иному лицу, уполномоченному общим собранием Собственников.

2.1.4. Планировать, выполнять работы и оказывать услуги по содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД, а также работы капитального характера, в случае принятия собственниками решения на общем собрании, самостоятельно либо посредством обеспечения выполнения работ и оказания услуг третьими лицами, привлеченными Управляющей организацией на основании заключаемых Управляющей организацией от своего имени договоров. При этом Управляющая организация обязана заключить договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД, которые она не имеет возможности или не вправе выполнить (оказать) самостоятельно.

2.1.5. Осуществлять контроль за выполнением работ и оказанием услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД привлеченными Управляющей организацией третьими лицами. Факт приемки результатов выполнения работ и оказания услуг в этих случаях фиксируется составлением письменного акта приемки, подписываемого Управляющей организацией и соответствующим третьим лицом и согласовывается Советом МКД.

2.1.6. Принимать, хранить, техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД, документы. Стороны признают, что исполнение обязанности по приему технической документации является надлежащим, если Управляющей организацией приняты исчерпывающие меры по истребованию (при необходимости в судебном порядке) технической документации и иной документации, связанной с управлением МКД от Застройщика.

В случае отсутствия, утраты или порчи технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов Управляющая организация должна принять исчерпывающие меры к их восстановлению.

2.1.7. На основании письменных заявлений предоставлять любому из Собственников для ознакомления Договор, техническую документацию на МКД, иные связанные с управлением МКД, документы, в срок не позднее 10 рабочих дней с момента поступления в Управляющую организацию такого заявления, если другой срок не определен законодательством Российской Федерации. Копии указанных документов по заявлению собственника, Управляющей компанией изготавливаются за счет собственника по утвержденным расценкам на данный вид работ.

2.1.8. В случае принятия общим собранием Собственников решения о смене способа управления МКД, истечения срока действия Договора или досрочного расторжения

Договора, передать по акту приема-передачи в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации, техническую документацию на МКД и иные, связанные с управлением МКД, документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации МКД и управления им, организации, выбранной Собственниками для управления МКД, органу управления товарищества собственников жилья или кооператива либо, в случае выбора непосредственного способа управления, одному из Собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления МКД, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в МКД в соответствии с законодательством РФ.

2.1.9. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в МКД на основании договоров (по решению общего собрания Собственников помещений в МКД), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

2.1.10. В интересах Собственников и на основании соответствующих решений общего собрания Собственников вступать в правоотношения с третьими лицами в целях обеспечения использования общего имущества Собственников третьими лицами на возмездной основе, в том числе путем заключения соответствующих договоров в интересах собственников, условия которых согласовывается с Советом МКД.

Денежные средства, полученные Управляющей организацией от третьих лиц в результате передачи им в пользование общего имущества Собственников, направлять на финансирование работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД. Перечень работ и услуг, на которые направляются средства, полученные от использования общего имущества - утверждает Совет МКД.

2.1.11. Предоставлять Собственникам и пользователям помещений в МКД коммунальные услуги, соответствующие обязательным требованиям качества, приведенным в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354. Перечень предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг приводится в Приложении № 5. В целях обеспечения предоставления Собственникам и пользователям помещений в МКД коммунальных услуг Управляющая организация обязана заключить соответствующие договоры энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), в том числе на содержание общего имущества со всеми ресурсоснабжающими организациями.

2.1.12. Вести претензионную, исковую работу при выявлении нарушений, допущенных привлеченными третьими лицами, обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников.

2.1.13. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации или Договором, осуществлять взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД, в том числе, работу по направлению копий документов, заявлений, уведомлений и др. в случаях и порядке, предусмотренных жилищным законодательством РФ.

2.1.14. Оформлять платежные документы и ежемесячно, до 5 числа месяца, следующего за расчетным, направлять (вручать) их Собственникам и пользователям помещений в МКД, путем вложения в почтовый ящик и размещением в ГИС ЖКХ.

2.1.15. Своевременно и в полном объеме рассчитываться с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения, в целях обеспечения предоставления в установленном порядке Собственникам и пользователям помещений в МКД коммунальной услуги соответствующего вида в пределах объема средств поступивших от собственников. Не допускается использование

Управляющей организацией денежных средств, полученных от Собственников и пользователей помещений в МКД за оказание коммунальных услуг, в иных целях.

2.1.16. Вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации.

2.1.17. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственникам помещений, Совету МКД отчет о выполнении Договора за предыдущий год, оформленный в письменной форме, а также размещать указанный отчет в системе ГИС ЖКХ и на официальном сайте ООО «Управляющая компания «Баланс».

2.1.18. Принимать и рассматривать обращения любого из Собственников и пользователей помещений в МКД в порядке и сроки, предусмотренные законодательством РФ или Договором.

2.1.19. Организовать и обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

2.1.20. Составлять по требованию Собственников акты по фактам несвоевременного и (или) некачественного предоставления коммунальных услуг и выполнения работ (оказания услуг) по содержанию и ремонту общего имущества Собственников в порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ.

2.1.21. Обеспечивать устранение недостатков коммунальных услуг, недостатков услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в сроки, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2.1.22. Производить осмотры общего имущества МКД, в том числе, в жилых и нежилых помещениях, инженерно-технического оборудования, подготовку к сезонной эксплуатации в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации и в Приложении № 3 настоящего Договора.

Привлекать для участия в проведении осмотров общего имущества МКД, в том числе, в жилых и нежилых помещениях, инженерно-технического оборудования председателя совета МКД (или членов совета МКД, уполномоченных председателем совета МКД на основании простой письменной доверенности).

В этих целях Управляющая организация заблаговременно (не менее чем за 5 рабочих дней) уведомляет указанных лиц о дате и времени проведения осмотра, путем вручения соответствующего уведомления под роспись либо направляет заказным письмом, а также размещает указанную информацию на доске объявлений МКД.

2.1.23. Обеспечить наличие в каждом подъезде МКД доски объявлений. Доска объявлений размещается в месте, приближенном к источнику освещения помещения общего пользования.

2.1.24. Информировать Собственников путем размещения на досках объявлений в каждом подъезде МКД сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, предстоящем ремонте общего имущества в МКД в установленные законодательством сроки.

2.1.25. С даты прекращения действия Договора расторгнуть в порядке и сроки, установленные законодательством, с ресурсоснабжающими организациями договоры, заключенные Управляющей организацией в целях обеспечения предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в МКД.

2.2. Обязанность Собственников:

2.2.1. Предоставлять в Управляющую организацию подлинники и копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в МКД в порядке и сроки в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

2.2.2. С момента возникновения права собственности на помещение в МКД или заключения договора найма, своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.2.3. Соблюдать правила пожарной безопасности, правила пользования жилыми помещениями и другие требования действующего законодательства Российской Федерации.

2.2.4. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (ф.и.о., контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями в МКД, на случай проведения аварийных работ.

2.2.5. После заключения настоящего договора в 3-хдневный срок предоставить Управляющей организации сведения о количестве граждан, проживающих в помещен(ии/ях) совместно с Собственниками, нанимателем.

Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении количества лиц, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.

2.2.6. В течении 2 рабочих дней с момента перехода права собственности на занимаемое помещений представить в Управляющую организацию копию документа о регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки.

2.2.7. Председатель совета МКД или иное лицо из числа Собственников не позднее одного месяца со дня получения предложений капитального характера от Управляющей компании, обязаны инициировать общее собрание Собственников МКД, включив в повестку собрания рассмотрение данных предложений .

Собственники обязаны рассмотреть на общем собрании предложения Управляющей организации, включенные в повестку.

2.2.8. Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме обязаны в течение 5 дней после заключения договоров ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями представить управляющей организации их копии, а также ежемесячно в период с 23-го по 25-е число текущего месяца данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по указанным договорам. При ведении коммерческой деятельности обеспечить установку мусорных урн и ежедневно производить их очистку.

2.2.9. Соблюдать действующие в соответствующем муниципальном образовании правила содержания домашних животных, не допуская порчи и загрязнения общего имущества Собственников и придомовой территории.

2.2.10. Не допускать проведения незаконной перепланировки и (или) переоборудования помещений. В случае проведения (после получения всех предусмотренных действующим законодательством разрешений) перепланировки и (или) переоборудования помещений, в тридцатидневный срок уведомить о данном факте Управляющую организацию.

2.2.11. В случае отсутствия квитанции в почтовом ящике, самостоятельно принять меры к получению информации о сумме оплаты за жилищно-коммунальные услуги.

2.2.12. Осуществлять иные действия, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

2.3. Управляющая организация имеет право:

2.3.1. Если это не противоречит законодательству Российской Федерации, определять порядок и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

2.3.2. Допускать перерывы в обеспечении Собственников коммунальными услугами для проведения ремонтных и профилактических работ на срок, не превышающий установленную законодательством продолжительность.

2.3.3. Требовать внесения платы за содержание жилого (нежилого) помещения и коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.3.4. Требовать допуска в занимаемое Собственником помещение работников или

представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), в заранее согласованное время, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.3.5. Приостанавливать или ограничивать в случаях и порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в МКД, подачу потребителю коммунальных ресурсов.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не является расторжением договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.

2.3.6. Осуществлять иные действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

2.3.7. Передавать персональные данные Собственников и пользующихся помещениями лиц расчетным центрам, специализированным организациям, осуществляющим прием населения по вопросам начисления платы за жилищно-коммунальные услуги и взыскание задолженности, а также платежным агентам, банковским платежным агентам, указанным в п. 2.3.7. настоящего договора, для обработки при проведении начисления, сбора, взыскания, перерасчета платежей, в целях надлежащего исполнения условий настоящего договора управления, согласно ст. 6 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по Договору.

2.4.2. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

2.4.3. Требовать перерасчета размера платы за отдельные виды услуг, оказываемые по договору управления, в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.4.4. На беспрепятственный доступ к документам, предусмотренным п. 2.1.7 Договора, на основании письменного заявления.

2.4.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

2.5. Собственник не вправе:

2.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей;

2.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;

2.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;

2.5.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

2.5.5. Не санкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3. Пользование, распоряжение общим имуществом многоквартирного дома

3.1. Собственникам помещений в МКД принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество, в том числе земельный участок, границы которого определены в установленном законом порядке, технические этажи и чердаки.

3.2. Только общее собрание собственников может принимать решения, касающиеся общего имущества в МКД (пользование, распоряжение).

3.3. Решение об использовании общего имущества третьими лицами принимается на общем собрании собственников помещений МКД 2/3 голосов всех собственников в доме.

3.4. Для реконструкции, переустройства и (или) перепланировки помещения в МКД требуется согласие всех собственников помещений.

3.5. Уменьшение размера общего имущества в МКД возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции. Если реконструкция квартиры невозможна без присоединения к ней части общего имущества в МКД, на такую реконструкцию должно быть получено согласие всех собственников помещений в МКД. При этом решение общего собрания собственников должно быть принято единогласно всеми собственниками либо единогласно всеми собственниками, участвующими в собрании, с получением отдельного письменного согласия на такую реконструкцию иных, не принимавших участия в собрании, собственников.

4. Контроль и приемка выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД по Договору.

4.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору осуществляется Советом МКД или уполномоченными на общем собрании лицами из числа Собственников (уполномоченные лица).

4.2. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору осуществляется в следующих формах:

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

- о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества Собственников;
- о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору;
- о поступлении или использовании денежных средств, поступивших в результате осуществления деятельности по предоставлению общего имущества Собственников помещений в МКД в пользование третьим лицам (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.);
- о состоянии расчетов Управляющей организации с Собственниками и ресурсоснабжающими организациями, размере задолженности за истекший расчетный период (месяц или год);

4.2.2. Участие председателя Совета МКД либо иного уполномоченного общим собранием Собственников лица, а в случае отсутствия таких лиц – любого собственника помещений МКД, совместно с Управляющей организацией:

- в осмотрах общего имущества Собственников помещений в МКД;
- в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- в приемке всех видов работ по содержанию и текущему ремонту, а также по подготовке МКД к сезонной эксплуатации;
- в проверке объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- в снятии показаний коллективных (общедомовых) приборов учета

коммунальных ресурсов.

Управляющая организация уведомляет любым способом, позволяющим определить получение такого уведомления, председателя совета МКД либо иного уполномоченного общим собранием собственников лица, а в случае отсутствия таких лиц – любого собственника помещений МКД о дате, времени и месте проведения мероприятий, из числа указанных в настоящем пункте, за 5 (пять) рабочих дней до их проведения.

4.2.3. По итогам проведения мероприятий из числа указанных в пункте 4.2.2 Договора составляется акт, подписываемый Управляющей организацией и лицом, указанным в пункте 4.2.2.

4.3. Результат выполненных Управляющей организацией работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД по Договору подлежит приемке председателем совета МКД или уполномоченными лицами, о чем составляется акт (далее – акт приемки).

4.4. Ежемесячно акт приемки составляется Управляющей организацией и подписывается сторонами в офисе Управляющей организации. В случае отказа от его подписания, указанными лицами направляется в адрес Управляющей организации письменное обоснование причин такого отказа.

4.5. Советом МКД совместно с Управляющей организацией составляются акты о нарушении условий Договора. Акт о нарушении составляется по требованию любой из Сторон Договора в случае:

- неправомерных действий Собственников;
- необеспечения необходимого качества услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Собственников;
- нарушения требований к качеству предоставления коммунальных услуг;
- причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников и (или) пользующихся помещениями лиц;
- причинения вреда общему имуществу Собственников.

4.6. Акт, предусмотренный пунктом 4.5 Договора должен содержать следующую информацию:

- дату и время его составления;
- дату, время и характер, продолжительность нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников пользующихся помещениями лиц;
- при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка повреждений имущества;
- разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта;
- подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

4.7. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется Управляющей организацией по сообщению любого из потребителей работ и (или) услуг оказываемых к МКД.

Такой акт составляется в порядке, установленном действующим законодательством непосредственно после проведения проверки. Копия акта нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ в течение двух дней после составления, направляется лицам, участвующим в проверке.

5. Цена Договора. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

5.1. Цена договора устанавливается в размере:

- платы за содержание жилого (нежилого) помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества;

- платы за коммунальные ресурсы в т.ч. потребляемые на содержании общего имущества в МКД;
- платы за техническое обслуживание лифтов;
- вывоз ТБО (до перехода на прямой договор с региональным оператором).
- при принятии решения Советом МКД о выполнении дополнительных работ, не включенных в Приложение № 3 на сумму, не превышающую 100000 рублей, данные работы выставляются собственникам в текущем месяце в счете-извещении отдельной строкой.

5.2. Размер платы за содержание общего имущества, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, определен Сторонами договора согласно «Перечню услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме» указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору и составляет для жилых помещений – 18,50 рублей за один квадратный метр собственности, для нежилого помещений – 14,52 рублей за один квадратный метр собственности.

Плата за все коммунальные ресурсы, направленные на содержание общего имущества МКД рассчитывается, исходя из объема потребляемых коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям общедомовых приборов учета с учетом уменьшения на объем потребляемых коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям индивидуальных приборов учета. Разница объемов между общедомовым потреблением согласно показателям узлов учета коммунальных ресурсов и индивидуальным, распределяется между всеми собственниками пропорционально площади собственности.

В случае отсутствия приборов учета, исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов, утверждаемых органами местного самоуправления, органами государственной власти РФ в соответствии с действующим законодательством, Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011.

Выполненные работы, не указанные в Приложении № 3, оплачиваются собственниками по смете, согласованной с Советом МКД, пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, которая пропорциональна размеру общей площади занимаемого помещения.

Стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД, определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

По согласованию с Советом МКД, размер платы за содержание жилого (нежилого) помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества (Приложение №3 Договора) может быть пересмотрен один раз в год на основании применения коэффициента инфляции (дефлятор) установленного Постановлением правительства РФ на соответствующий год.

Размер платы за содержание жилого (нежилого) помещения должен быть соразмерен утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

Управляющая организация размещает на доске объявлений МКД информацию о месте и порядке ознакомления Собственников с предложениями по изменению стоимости предоставляемых услуг. Управляющая организация не вправе отказать Собственнику в ознакомлении с данными предложениями (включая право делать копии, фото, выписки из них).

Собственники с учетом предложений Управляющей организации обязаны провести общее собрание на предмет установления размера платы за содержание жилого помещения на будущий период на основании утвержденных на общем собрании перечней работ и услуг. Если новый размер платы Собственниками не утвержден, Управляющая организация вправе обратиться в орган местного самоуправления за установлением размера платы за содержание жилого (нежилого) помещения для данного МКД. В период до установления органом местного самоуправления размера платы за содержание жилого помещения, применяется ранее действующий размер платы за содержание жилого (нежилого) помещения.

5.3. Стоимость коммунальных услуг, предоставленных Управляющей организацией собственникам помещений (потребителям), определяется в соответствии с Правилами

предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354, исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.4. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

5.5. Собственники вносят плату за работы (услуги) по настоящему Договору ежемесячно на основании:

1) платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе ГИС ЖКХ, в порядке установленном жилищным законодательством), представленных, путем вложения документа в почтовый ящик Собственника, не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Вложение счета-извещения в почтовый ящик Собственника не требует дополнительного подтверждения факта вручения;

2) информации о размере платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, размещенной в системе ГИС ЖКХ или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Информацией о размере платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилых (нежилых) помещений и коммунальных услуг являются сведения о начислениях в системе ГИС ЖКХ. Отсутствие платежного документа в почтовом ящике Собственника не является основанием для не оплаты жилищно-коммунальных услуг.

5.6. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги в ином размере, путём размещения соответствующей информации в платежном документе, выставляемом Собственникам.

5.7. Изменение размера платы за содержание жилого (нежилого) помещения и платы за коммунальные услуги в случае оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность производится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.8. Временное неиспользование собственниками, нанимателями/пользователями помещений не является основанием для освобождения их от обязанности по внесению платы (п.37 Пленума ВС РФ №22):

- за содержание жилого помещения,
- за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды,
- взносов на капитальный ремонт (для собственников),
- оплаты за вывоз ТБО, до момента определения законодателем иного порядка расчетов.
- иных обязательных платежей, рассчитываемых исходя из площади занимаемого помещения.

5.9. Если собственником жилого помещения (доли) является несовершеннолетний, то обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг несут его родители независимо от факта совместного с ним проживания (п.28 Пленума ВС РФ №22).

5.10. В случае несвоевременного или неполного внесения платы за жилое помещение, собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, определённом п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ.

6. Ответственность

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

6.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме принятых обязательств с момента вступления Договора в силу.

6.3. Управляющая организация несет ответственность за действия и бездействие третьих лиц, привлеченных ею в целях исполнения Управляющей организацией обязательств по Договору.

6.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере, установленном действующим законодательством.

6.5. Стороны самостоятельно друг перед другом, а в случаях, предусмотренных законом, перед третьими лицами несут ответственность за качество и сроки исполнения обязательств по Договору, а также иных обязательств, связанных с управлением МКД, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7. Особые условия

7.1. Все приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой его частью. Отсутствие в приложении к Договору подписей Сторон не означает недействительность соответствующего приложения и отсутствие достигнутого между Сторонами согласия по нему.

7.2. Условия Договора, ущемляющие права Собственников по сравнению с правилами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации, ничтожны.

7.3. Условия Договора подлежат исполнению, в том числе частичному, соответствующей Стороной, если такие условия (части условий) не противоречат законодательству Российской Федерации на момент исполнения соответствующего обязательства по Договору.

7.4. Стороны договорились, что сумма задолженности указанная в счет-извещении на оплату жилищно-коммунальных услуг, является надлежащим Уведомлением Собственника о наличии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг и не требует дополнительного Уведомления собственника в порядке п. 119 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"). Доставка счет-извещения осуществляется в порядке 5.5. Договора.

7.5. Все споры по настоящему договору подлежат рассмотрению в суде по месту исполнения договора — Краснодарский край г-к Анапа.

7.6. При наличии судебного решения (судебного приказа) о взыскании задолженности и наличии судебных расходов Управляющей организацией, в том числе на представителя, данные расходы предъявляются должнику в текущем счете извещения. Судебный приказ - 1500 рублей. Исковое производство – 5000 рублей одно судебное заседание.

8. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора.

8.1. Договор заключен сроком на 1 год.

При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия он считается автоматически продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие предусмотрены Договором.

В случае отказа от пролонгации Договора Управляющая организация не позднее, чем за два месяца до истечения срока действия Договора, уведомляет о своем отказе председателя совета МКД либо Собственников путем направления заказным письмом или вручения под роспись уведомления об отказе от пролонгации Договора.

8.2. Управляющая организация не вправе в одностороннем порядке изменить условия Договора или отказаться от его исполнения.

8.3. Договор может быть досрочно расторгнут по инициативе Собственников. Основанием для расторжения Договора по инициативе Собственников является поступление в адрес Управляющей организации от председателя совета МКД либо лица из числа Собственников, уполномоченного общим собранием собственников помещений в МКД, а в случае их отсутствия от любого лица из числа Собственников письменного уведомления о принятом на общем собрании Собственников решении с приложением копии этого решения. В этом случае Договор прекращает свое действие по истечении двух месяцев со дня получения Управляющей организации уведомления, предусмотренного настоящим пунктом Договора.

8.4. Договор, может быть досрочно расторгнут по письменному соглашению Сторон. Соглашение Сторон о расторжении Договора считается действительным при условии его утверждения на общем собрании Собственников.

8.5. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты не позднее одного месяца с момента расторжения настоящего Договора.

8.6. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Заключительные положения

9.1. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

9.2. Все изменения и дополнения к Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, утверждаемого на общем собрании Собственников, являющегося неотъемлемой частью Договора.

9.3. Настоящий Договор является обязательным для всех Собственников с момента его подписания Сторонами.

9.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр сшивается с Протоколом общего собрания и направляется в ГЖИ, второй экземпляр в управляющей организации, третий экземпляр у председателя совета МКД, или иного лица, уполномоченного общим собранием собственников помещений, в случае отсутствия совета МКД.

10. Перечень приложений к Договору

Приложение №1. Общие сведения о многоквартирном доме.

Приложение №2. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение №3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение №4. План работ на 2021-22 годы.

Приложение №5. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам Управляющей организацией и ресурсоснабжающими предприятиями.

Приложение №6. Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.

10. Юридический адрес и реквизиты

Управляющая организация:

353451 Краснодарский край г-к Анапа мкр.12 д.33 офис № 2,5,7 ИНН 2301074673
КПП 230101001 ОГРН 1102301001791 р/с 40702810900450000078 в КБ «КУБАНЬ
КРЕДИТ» ООО г.Краснодар БИК 040349722 к/с 30101810200000000722 эл.адрес:
upravleniedomami@mail.ru сайт организации:doma-anapa@mail.ru тел.факс: 35186

Аварийно-диспетчерская служба: тел. 89183243050 г-к Анапа ул.Ленина 159 цоколь 1
подъезда

·
Руководитель _____ М.П.
(подпись)

Председатель Совета МКД:

Приложение № 1
к договору управления многоквартирным домом
по ул. Объездная № 39 корп.2
от 21.11. 2021 г.

**ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ
о многоквартирном доме**

№ п/п	Наименование параметра	Сведения
1	Год постройки/год ввода дома в эксплуатацию	2016
2	Серия, тип постройки здания	-
3	Тип дома	монолитный
4	Количество этажей:	13
5	- наибольшее	13
6	- наименьшее	1
7	Количество подъездов	5
8	Количество лифтов	10
9	Количество помещений:	266
10	- жилых	220
11	- нежилых	46
12	Общая площадь дома, в том числе:	14782,6
13	- общая площадь жилых помещений	10182,2
14	- общая площадь нежилых помещений	579,6
15	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен дом	23:37:1003000:365
16	Класс энергетический эффективности	В
17	Тип фундамента	Монолитная плита, монолитный ленточный
18	Тип перекрытий	монолитные
19	Материал несущих стен	Монолитные, заполнение блочные
20	Тип фасада	короед
21	Тип крыши	скатная
22	Тип кровли	-
23	Площадь подвала по полу	--
24	Тип мусоропровода	--
25	Количество мусоропроводов	--
26	Наличие прибора учета	да
27	Тип системы электроснабжения	скрытая
28	Количество вводов в многоквартирный дом	3
29	Тип системы теплоснабжения	центральный
30	Тип системы горячего водоснабжения	центральный
31	Тип системы холодного водоснабжения	от городской сети
32	Тип системы водоотведения	общесплавная
33	Объем выгребных ям	--
34	Тип системы газоснабжения	--
35	Тип системы вентиляции	приточно-вытяжная
36	Тип системы пожаротушения	Система автоматической пожарной сигнализации оповещения людей при пожаре, система дымоудаления
37	Тип системы водостоков	внутренний

Реестр общего имущества

1. Места общего пользования – 4020,8 м²
2. Площадь земельного участка – 6607 м²
3. Домофон – 5 под. (220 кв.) - 5 шт.
4. Передвижной мусорный контейнер – 3шт
5. Внутренние инженерные сети:
 - 5.1.Холодного водоснабжения – 1120 м.п.
 - 5.2.Водоотведения до колодцев –875 м.п..
 - 5.3.Водомеры В1 -1шт.
 - 5.4.Горячего водоснабжение- 1535 м.п.
 - 5.5.Многонасосная повысительная установка.
6. Внутренние электрические сети – 28035 м.п.,
 - 6.1.Электросчётчики общ. – 12шт.
7. Металлические двери -10 шт.
8. Металлические люки (выходы на кровлю) – 5 шт.
- 9.Скамейки – 16 шт.
- 10.Детская площадка:
 - 10.1. Качели одинарные - 1 шт.
 - 10.2. Качалка самолёт – 1 шт.
 - 10.3. Стенка турник – 2 шт.
 - 10.4. Солнышко песочница – 2шт.
 - 10.5. Городок -1шт.
 - 10.6. Урна - 16 шт.
11. ИТП - 1 шт.(в комплекте)
 - 11.1. Внутренние сети отопления - 5843м.п.
12. Лифт грузопассажирский – 10 шт.
13. Система автом. пожарной сигнализации, оповещения людей о пожаре – 5 подъездов.
14. Система дымоудаления – 5 подъездов
15. КНС - 1 шт.
16. Система ливневой канализации.
17. Почтовые ящики - 225 шт.
18. Пандусы – 5 т.
19. Шланг пожарный - 75 шт.
20. Радиаторы МОП – 55 шт.
21. Металлопластиковые окна МОП - 55 шт.
22. Металлопластиковые двери в комплекте с доводчиками – 110 шт.
23. Зелёные насаждения:
 - 23.1. Канский каштан – 10 шт.
 - 23.2. Спирея Ван Гута – 47 шт.
 - 23.3. Можжевельник казацкий – 6 шт.
 - 23.4. Ясень высокий – 4 шт.
 - 23.5. Липа мелколистная – 7 шт.
 - 23.6. Ель голубая – 4 шт.
 - 23.7. Кедр – 3 шт.
 - 23.8. Цветник – 2 шт.
- 24.Система видеонаблюдения

24.1.Видеорегистратор -1шт.

24.2 Камера- 27 шт.

25.Система ливневой канализации – 95 м.п.

ПЛАН РАБОТ ПО РАБОТАМ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ 2021-22 год

ВИДЫ РАБОТ	ОБЪЁМ
Ремонт кровли	Смету согласовывает Совет МКД
Замена входной группы дверей с пластика на металл	Смету согласовывает Совет МКД
Остекление	Смету согласовывает Совет МКД
Ремонт инженерных сетей	Смету согласовывает Совет МКД
Комплекс электромонтажных работ	Смету согласовывает Совет МКД
Установка дополнительных видеокамер	Смету согласовывает Совет МКД
Установка шлагбаума (ворот), ограждение земельного участка	Смету согласовывает Совет МКД
Установка системы сбора конденсата	Смету согласовывает Совет МКД
Обустройство парковочных мест	Смету согласовывает Совет МКД
Озеленение	Смету согласовывает Совет МКД

При необходимости выполнения дополнительных работ общей стоимостью не более 100.000 рублей, решение о выполнении данных работ принимает Совет МКД. Стоимость доп.работ выставляется собственникам дополнительной строкой в текущем счете-тхвещении.

Приложение № 5
к договору управления многоквартирным домом
по ул. Объездная № 39 корп.2
от _____ 20__ г.

ПЕРЕЧЕНЬ
коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам Управляющей организацией

1.	Электроснабжение
----	------------------

ПЕРЕЧЕНЬ
коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам Ресурсоснабжающими
предприятиями и Региональным оператором

1.	Холодное водоснабжение
2.	Горячее водоснабжение
3.	Водоотведение
4.	ТКО

Акт
разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее — помещения общего пользования),
- системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первых запорно — регулировочных кранов на отводах внутриквартирной (внутри помещений) разводки стояков включая подвальную разводку, повысительного оборудования;
- система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, ИТП;
- система электроснабжения, состоящая из стояков, вводных шкафов, вводно — распределительных устройств, резервного питания, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, до индивидуального, квартирного электрического оборудования и приборов учета электроэнергии;
- система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.
- по строительным конструкциям:
 - ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), ремонт указанных конструкций является капитальным и выполняется по отдельным договорам на капитальный ремонт;
 - ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);