

Договор управления многоквартирным домом № 7–

г. Сочи

« ___ » _____ 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Техинвест 2001» (ООО «УК «Техинвест 2001»), лицензия № 721 от 17 июля 2018 года, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице начальника юридического отдела Лихачевой Татьяны Ивановны, действующей на основании доверенности № б/н от 08 августа 2022 года, с одной стороны, и _____, _____, гражданство: _____, паспорт: _____, выдан: _____, адрес регистрации: _____, являющийся собственником помещения (жилого/нежилого) № _____, общей площадью _____ кв., расположенного на _____ этаже в многоквартирном доме, по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, ул. Старошоссейная, д.5, корпус № 7, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с протоколом от « ___ » _____ 2023г.№ 1-К7-2023, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока комплекса услуг и (или) работ по управлению многоквартирным домом по адресу: **Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, ул. Старошоссейная, д. 5, корпус 7** (Далее – МКД, Многоквартирный дом), услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг Собственникам помещений в Многоквартирном доме и лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме. Состав общего имущества в отношении, которого осуществляется управление, оказание услуг по содержанию и ремонту указан в **Приложении № 2** к настоящему договору.

1.2. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества Многоквартирного дома указаны в **Приложении № 1** к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению общего собрания Собственников Многоквартирного дома при обязательном согласовании с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

1.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников Многоквартирного дома.

2. Взаимодействие Сторон при оказании услуг по настоящему договору.

2.1. Собственнику принадлежат индивидуальные приборы учета, обеспечивающие контроль расхода энергоресурсов вне зависимости от места их установки.

2.1.1. Ремонт, проверка, замена, установка индивидуальных приборов учета осуществляется за счет Собственника, с последующей опломбировкой представителем РСО. Управляющей организации или иным исполнителем коммунальных услуг.

2.2. Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между общедомовым инженерным оборудованием и оборудованием, за исправность которого отвечает Собственник является:

- по водопроводу (ГВС, ХВС): первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях стояков, первый запорно-регулирующий кран на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а при его отсутствии - первое сварное (резьбовое) соединение отвода от стояка, расположенного в помещении собственника;

- по канализации (водоотведение): плоскость раструба тройника (крестовины, отвода) канализационного стояка.

- по электроснабжению – место установки индивидуального прибора учета;

- по теплоснабжению – место установки индивидуального прибора учета.

2.3. Управляющая организация не является посредником во взаимоотношениях между Собственниками помещений. Возникающие бытовые разногласия Собственники решают самостоятельно в гражданско-правовом порядке.

2.4. Неиспользование Собственником и иными лицами инфраструктуры или какой-либо части общего имущества Многоквартирного дома, в том числе не проживание в жилом помещении Собственника не

является основанием для освобождения Собственника от внесения платы за услуги по настоящему Договору.

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

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

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

- за счет средств Собственников помещений Многоквартирного дома обеспечивать содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной;

- оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору.

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

3.1.4. Предоставлять ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

3.1.5. Ежемесячно снимать показания общедомовых приборов учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца.

3.1.6. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего помещения, иным возможным образом, в том числе путем направления посредством электронной почты или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы (квитанции) для внесения платы за услуги Управляющей организации и задолженности по оплате за указанные услуги, не позднее 5 (пятого) числа каждого месяца, следующего за расчетным месяцем. Если от собственника в течение 10-ти дней с момента направления ему платежного документа одним из предусмотренных выше способом, не поступит требование о предоставлении дубликата, платежный документ считается полученным собственником.

3.1.7. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом.

3.2.3. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров;

3.2.4. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные законодательством сроки, в том числе:

а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;

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

3.2.5. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги по ремонту оборудования, коммуникаций и т.п., не относящихся к общедомовому имуществу (далее – «Дополнительные услуги»), в соответствии с заявкой Собственника при условии их оплаты Собственником. Стоимость Дополнительных услуг выставляется Собственнику по отдельному счету, который может быть оплачен наличным или безналичным расчетом. Тарифы на дополнительные услуги устанавливаются самостоятельно Управляющей организацией.

3.2.6. Управляющая организация вправе производить ежегодную индексацию стоимости работ/услуг оказываемых по настоящему договору. Увеличение стоимости работ/услуг производится на индекс потребительских цен в РФ за жилищно-коммунальные услуги, рассчитываемого территориальным органом Росстата в соответствии с действующими положениями определения индекса потребительских цен. При этом ежегодное оформление решениями общих собраний об изменении данных цен (тарифов) не осуществляется и производится управляющей организацией в одностороннем порядке. Первая индексация стоимости работ/услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества производится не ранее 01.05.2024 г.

3.2.7. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения им какого-либо ущерба общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

3.2.8. В случае неисполнения Собственником предписания привести самовольно переустроенное / перепланированное/ реконструированное им помещение либо помещение, относящееся к общему имуществу Многоквартирного дома, в прежнее состояние в указанный в уведомлении срок, поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

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

3.2.10. Осуществлять в сроки, установленные законодательством проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, проверку состояния таких приборов учета.

3.2.11. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений.

3.2.12. В целях исполнения Договора в рамках процесса управления Домом и содержания общего имущества Дома Управляющая организация имеет право безвозмездно использовать помещения, входящие в состав общего имущества Дома, для целей размещения своего или привлечённого в целях исполнения Договора персонала, материалов, инструментов, оборудования, задействованных в процессе управления Домом и содержания общего имущества Дома.

3.2.13. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Права и обязанности Собственника

4.1. Собственник обязан:

4.1.1. Своевременно вносить плату за услуги, оказываемые Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего Договора, с учетом установленной доли Собственника.

4.1.2. При внесении платы с нарушением сроков, уплачивать пени, размер которой установлен законодательством РФ.

4.1.3. Соблюдать правила проведения строительно-монтажных, отделочных и ремонтных работ, переустройства и перепланировки помещений, установленные действующим законодательством РФ, а также Правилами проживания и использования помещений в жилом комплексе «Каравелла Португалии», утвержденными решением Общего собрания собственников МКД, и выдавать предписания собственникам в случае нарушения таких правил, а также активировать факты нарушения Правил.

4.1.4. Выполнять при эксплуатации и использовании помещения следующие требования:

а) производить переустройство и (или) перепланировку помещения не иначе, как после получения разрешения в установленном действующим законодательством порядке;

б) при проведении отделочных, строительно-монтажных и ремонтных работ предусматривать наличие в помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

в) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;

- г) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;
- д) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;
- е) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды;
- ё) не устраивать отапливаемые полы от систем горячего водоснабжения и отопления;
- ж) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещению, помещениям иных собственников либо общему имуществу Многоквартирного дома;
- з) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;
- и) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и(или) отходами пути эвакуации и помещения общего имущества Многоквартирного дома;
- й) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;
- к) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления помещений, а также установку наружных блоков кондиционеров на фасад дома и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.
- л) не нарушать архитектурный облик многоквартирного дома путем размещения на фасаде дома объявлений, растяжек, рекламных конструкций, бельевых кронштейнов, козырьков, других навесов над окнами квартиры и т.п.
- м) производить работы на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, предварительно уведомив Управляющую организацию в срок не позднее 3 рабочих дней до даты проведения указанных работ, а также не присоединяться самовольно к внутридомовым инженерным системам;
- н) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией;
- о) своевременно осуществлять поверку индивидуальных приборов учета.

4.1.5. Не производить переоборудование и перепланировку общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

4.1.6. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 10 (десяти) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- а) о заключении договоров найма (аренды) помещения;
- б) о смене нанимателя или арендатора помещения; об отчуждении помещения (с предоставлением копии выписки из ЕГРН о регистрации права нового собственника);
- в) о смене адреса фактической регистрации Собственника помещения;
- г) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

При неиспользовании помещения (не проживании в помещении) сообщать Управляющей организации также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственника.

4.1.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также общего имущества Многоквартирного дома.

4.1.8. В случае возникновения аварийной ситуации, незамедлительно обеспечить работникам Управляющей организации или работникам аварийных служб беспрепятственный доступ к месту аварии для ее устранения.

4.1.9. Регулярно просматривать собственный почтовый ящик, установленный в МКД, электронную почту, доску объявлений с целью своевременного получения информации обо всех уведомлениях, поступающих от Управляющей организации, получения платежных документов. Собственник несет риски в случае невыполнения данного обязательства.

4.1.10. В случае заключения Управляющей организацией договора со специализированной организацией на вывоз крупногабаритных отходов (в т.ч. строительных) Собственник обязуется осуществлять выброс крупногабаритных отходов только в специально отведенный для этих целей контейнер, расположенный на территории по адресу г. Сочи ул. Старошоссейная, д. 5, корпус 7, при условии внесения платы за вывоз крупногабаритных отходов, установленной общим собранием собственников МКД.

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

4.2.2. Ежемесячно снимать показания индивидуального прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания в Управляющую компанию не позднее 25-го числа текущего месяца.

4.2.3. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.

4.2.4. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.5. В установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией в порядке, установленном настоящим договором и действующим законодательством РФ.

5.Цена Договора. Плата за Услуги

5.1. Размер платы устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в МКД пропорционально принадлежащему Собственнику жилому помещению, если иной порядок распределения платы не предусмотрен решением общего собрания собственников. Общая площадь помещения Собственника определяется согласно сведениям, содержащимся в ЕГРН.

5.2. Цена договора и размер платы по настоящему договору включает в себя:

-плату за услуги и работы по управлению, содержанию, ремонту общего имущества;

-плату (расходы) за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, потребляемые в целях содержания общего имущества, в соответствии с фактическим потреблением.

- платы за коммунальные услуги, предоставленные Собственнику для индивидуального потребления (с учетом положения п.6.2. настоящего Договора).

При условии наделяния Управляющей организации решением общего собрания полномочиями на заключения договора на вывоз крупногабаритных отходов (в том числе строительных), Управляющая организация заключает такие договоры со специализированной организацией и выставляет собственнику единоразовую оплату в размере определенном решением общего собрания собственников МКД. Указанная плата включается в единый платежный документ отдельной строкой.

5.3. Размер платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества определяется путем умножения тарифа, утвержденного решением общего собрания на общую площадь жилого/нежилого помещения.

Размер платы за холодную, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, потребляемые в целях содержания общего имущества определяется в порядке предусмотренном действующим законодательством в соответствии с фактическим потреблением, определяемым по показаниям общедомовых приборов учета и на основании тарифов на коммунальные услуги, утвержденных в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.4. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно Перечня работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. (Приложение №1 к настоящему Договору) и действует не менее одного года с даты, утвержденной решением общего собрания.

Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также размер платы за такие работы и услуги не может быть изменен Собственниками в односторонне порядке (в том числе путем принятия решения на общем собрании) без согласования с Управляющей организацией. При этом, изменение перечня работ и услуг в сторону увеличения объема возможно только при одновременном увеличении тарифа на такие работы/услуги.

Предложение о внесении изменений в Перечень работ и услуг по инициативе Собственника может выноситься на рассмотрение Общего собрания только при наличии письменного согласия Управляющей компании, которое должно быть получено инициатором Общего собрания, до начала проведения такого Общего собрания.

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

5.6.В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

5.7. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет

платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

5.8. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости всех работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

5.9. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (каассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

6. Порядок и условия предоставления коммунальных услуг, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.

6.1. Управляющая организация оказывает Собственнику следующие коммунальные услуги: Холодное водоснабжение; Горячее водоснабжение; Водоотведение; Электроснабжение; Отопление; Обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО), расчет платы за которые производится в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае принятия общим собранием решения о заключении договоров ресурсоснабжения на оказание соответствующей коммунальной услуги непосредственно между собственниками помещений Многоквартирного дома, действующими от своего имени, и ресурсоснабжающей организацией/региональным оператором по обращению с ТКО (прямые договоры), данная коммунальная услуга не оказывается управляющей организацией.

6.3. Предоставление коммунальных услуг Собственнику осуществляется круглосуточно (коммунальная услуга по отоплению - круглосуточно в течение отопительного периода), то есть бесперебойно либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам, утвержденным Правительством Российской Федерации.

6.4. Предоставление коммунальных услуг осуществляется в необходимых Собственнику объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг.

6.5. Качество предоставляемых коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам, утвержденным Правительством Российской Федерации. При заключении собственниками в порядке, предусмотренном п. 6.2. настоящего договора прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями и договоры на вывоз ТКО, ответственность за качество коммунального ресурса перед собственником несет соответствующая ресурсоснабжающая организация.

6.6. Объем потребленных ресурсов рассчитывается исходя из показаний индивидуальных приборов учета и общедомовых приборов учета.

7. Условия и порядок приостановления предоставления коммунальных услуг в Многоквартирном доме

7.1. Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственника в случае:

- а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;
- б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;
- в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;
- г) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки;

д) получения распоряжения органов государственной власти или местного самоуправления - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

7.2. Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Собственника, в случае:

а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги - через 20 дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственника в порядке, указанном в настоящем разделе;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10-рабочих дней после предупреждения (уведомления) потребителя.

7.3. Под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия индивидуального прибора учета потребления того или иного вида коммунального ресурса.

7.4. Управляющая организация в случае неполной оплаты Собственником коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения (уведомления) Собственника-должника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

Управляющая компания в письменной форме направляет Собственнику-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня передачи Собственнику указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено (при наличии технической возможности), а затем приостановлено. Предупреждение (уведомление) доставляется Собственнику путем вручения Собственнику-должнику под подпись, или направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении), или путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления), или иным способом, предусмотренным законодательством.

7.5. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности и оплаты расходов на отключение и подключение.

8. Предоставление доступа в Помещение

8.1. Собственник обязан:

- обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;

- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, находящегося в помещении Собственника;

- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на общем имуществе, расположенном внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

8.2. Собственник обязуется предоставить Управляющей организации доступ в свое помещение для осмотра не чаще чем 1 раз в три месяца, а для выполнения ремонтных работ – по мере необходимости выполнения работ, для целей устранения аварийной ситуации – немедленно.

В случае необеспечения Собственником доступа к элементам и оборудованию, относящимся к общему имуществу дома, расположенным в помещении Собственника, Собственник принимает на себя все риски, связанные с возможным причинением вреда имуществу, жизни или здоровью Собственника и (или) третьих лиц в связи с выходом из строя, разрушением или повреждением таких элементов и оборудования, вызванных их несвоевременным обслуживанием. Указанные риски включают в себя возможность привлечения Собственника к гражданско-правовой, административной или уголовной ответственности.

8.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 5 дней с момента направления ему уведомления. Данное условие не распространяется на случаи необходимости устранения аварийной ситуации, при возникновении которой Собственник обязан предоставить доступ немедленно.

8.4. В случае отсутствия доступа в помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт не допуска в помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других помещений или двумя незаинтересованными лицами.

8.5. С момента составления акта не допуска в помещение Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу других Собственников (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

9. Ответственность Сторон Договора

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

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

9.2.1. все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в помещении Собственника, а также за уклонение от предоставления представителям Управляющей организации доступа в принадлежащее Собственнику помещение с целью устранения аварийной ситуации. В этом случае ответственность за возмещение ущерба, причиненного третьим лицам может быть возложена на такого Собственника;

9.2.2. загрязнение общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

9.2.3. производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований – в размере стоимости по приведению помещения в прежнее состояние, если такие восстановительные работы выполнялись Управляющей организацией;

9.2.4. действия пользователей помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п.

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

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

9.5. За нарушение срока оплаты за услуги Управляющей организации Собственнику начисляются пени в порядке и размере, установленном жилищным законодательством РФ. — Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

9.6. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ по отключению от общего имущества.

9.7. Собственник несет ответственность в полном объеме за ущерб, причиненный общедомовому имуществу или имуществу иных собственников, в результате своих противоправных действий в период действия настоящего договора. Ликвидацию последствий аварий, произошедших по вине Собственника или лиц, проживающих в жилом помещении, обеспечивает либо сам Собственник, причинивший такой ущерб либо Управляющая организация за счет Собственника. Факт причинения Собственником ущерба подтверждается актом, подписанным представителями Управляющей организации, а также двумя собственниками данного МКД. В случае уклонения собственников от подписания данного Акта, такой акт подписывается иными независимыми лицами.

10.Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)

10.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией:

(а) путем направления Собственнику (ам) помещений (потребителям) заказного письма с уведомлением по адресу нахождения их помещений в данном многоквартирном доме;

(б) путем направления Собственнику (ам) помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;

(в) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) помещений (потребителям) по адресу нахождения их помещения в данном многоквартирном доме.

(г) путем размещения сообщения на информационном стенде в подъезде многоквартирного дома. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем двумя Собственниками помещений в Многоквартирном доме.

(д) путем направления по адресу электронной почты Собственника или через смс-оповещение по номеру телефона Собственника.

10.2. Дата, с которой Собственник (потребитель) считается надлежащим образом уведомленным, исчисляется со дня, следующего за датой отправки соответствующего уведомления, а в случае направления уведомления почтовой связью уведомление считается полученным на седьмой день с момента направления такого уведомления.

10.3. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 10 (десяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

11.Порядок изменения и расторжения Договора

11.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке:

- по истечении срока действия договора, указанного в п. 12.1 настоящего Договора;

- при одностороннем уменьшении размера платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома Собственниками помещений без согласования такого уменьшения с Управляющей организацией.

11.3. Договор считается расторгнутым по истечении 30 (тридцати) дней после направления способом, указанным в п.10.1 настоящего Договора, уведомления Собственникам помещений.

12. Срок действия Договора

12.1. Настоящий Договор вступает в законную силу со дня его утверждения общим собранием собственников помещений Многоквартирного дома (далее- общее собрание) и действует в течение 5 (пяти) лет с даты его утверждения общим собранием. При этом Управляющая организация приступает к выполнению своих обязанностей, предусмотренных настоящим договором с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением договора управления.

Помимо подписания Собственником данного договора акцептом также признается внесение полностью или частично платы по настоящему договору или фактическое получение оказанных услуг по настоящему договору.

12.2. По окончании установленного п. 12.1. Договора срока его действия, договор признаётся продленным на срок 5 (лет) на тех же условиях, если общее собрание собственников помещений Многоквартирного дома не приняло иного решения.

13.Заключительные положения

13.1. Местом исполнения настоящего Договора является место нахождения Многоквартирного дома.

13.2. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

13.3. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту исполнения настоящего договора. Местом исполнения настоящего договора является – место нахождения Многоквартирного дома по адресу, указанному в п.1.1. договора.

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

13.5. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один для Собственника, второй – для Управляющей организации.

13.6. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Приложение №1 - Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

- Приложение №2 - Состав и техническое состояние общего имущества Многоквартирного дома.

- Приложение №3 - Правила проведения строительно-ремонтных работ в Многоквартирном доме.

- Приложение №4 - Границы ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

14. Реквизиты и подписи сторон:

Управляющая организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Техинвест 2001»

Юридический адрес: 354054, РФ, Краснодарский край,
г. Сочи, ул. Бытха, д. 41Б, пом. 5
Фактический адрес: 354207, РФ, Краснодарский край,
г. Сочи, ул. Старошоссейная, д.5, помещение № 13.
ИНН 2320098937, КПП 236701001
ОГРН 1022302940769
Р/сч. № 40702810930060006473,
в ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
г. РОСТОВ-НА-ДОНУ
Кор/сч. № 3010181060000000602
БИК 046015602
Адрес электронной почты:
uk.tehinvest2001@yandex.ru

Представитель по доверенности № б/н от
08.08.2022г.

_____/Т.И.Лихачева/
М.П

Собственник: пом. № _____ (жилое/нежилое)

ЕГРН № _____
от « ____ » _____ 20 ____ г.

дата рождения: _____

место рождения: _____

гражданство: _____

паспорт: _____

Адрес регистрации _____

Адрес места фактического проживания: _____

Телефон: _____

Адрес электронной почты: _____ / _____ /

Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества (далее - Перечень работ и услуг) в многоквартирном доме по адресу:

РФ, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Старошоссейная, д.5, корпус 7 (далее -МКД)

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (МКД)		Условия выполнения работ, оказания услуг, периодичность	Тариф (Размер платы за 1 кв. м. общей площади помещений в месяц), руб.
I	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома		
1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов	2 раза в год	0,06
2	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами	2 раза в год	0,22
3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен МКД	2 раза в год	0,19
4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий МКД	2 раза в год	0,72
5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов МКД	2 раза в год	0,72
6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий МКД	2 раза в год	0,72
7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш МКД	2 раза в год	0,01
8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц МКД	2 раза в год	0,1
9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов МКД	2 раза в год	0,1
10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в МКД	2 раза в год	0,2
11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки МКД	2 раза в год	0,2
12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу МКД	2 раза в год	0,49
13	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу МКД	2 раза в год	0,2
Итого Раздел I			3,93
II	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		
1	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления МКД	по регламенту	0,95
2	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и насосов в МКД	по регламенту	2,13
3	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего) и водоотведения в МКД	1 раз в год	2,6
4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения в МКД	по регламенту	0,65
5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в МКД	ежедневно круглосуточно	1,36
6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в МКД	по договору	4,4
Итого Раздел II			12,09
III	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме:		
1	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:		7,1
	подметание лестничных площадок и маршей, коридоров и холлов	ежедневно	
	влажная уборка лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю	
	влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	1 раз в месяц	0,5

	проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	ежемесячно	1,32
2	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория)	постоянно	2,63
3	Работы по содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов, вывоза контейнерных площадок	постоянно	1,09
4	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	в соответствии с требованиями пожарной безопасности	2,33
5	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в МКД, выполнения заявок населения	ежедневно	4,4
6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и обслуживания системы контроля и управления доступом, в том числе аварийное обслуживание	ежемесячно	6,7
7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и обслуживания оборудования систем видеонаблюдения в МКД	ежемесячно	5,61
8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и обслуживания спринклерного оборудования наружного полива зеленых насаждений	ежемесячно	2,7
9	Выполнение мероприятий по техническому обслуживанию инженерного оборудования, систем автоматизации, сигнализации котельной	ежемесячно по договору	7,59
Итого Раздел III			41,97
IV	Услуги управления:		
1	<p>-организация расчетов:</p> <p>начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в МКД и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства РФ;</p> <p>осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы;</p> <p>-сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД, ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных;</p> <p>- взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД;</p> <p>-прием, хранение и передача технической документации на МКД и иных связанных с управлением документов,</p> <p>-организация общих собраний, связанных с управлением МКД;</p> <p>-прием собственников по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом МКД;</p> <p>- прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в МКД;</p> <p>- сбор информации о показаниях индивидуальных приборов учета;</p> <p>- организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания;</p> <p>-заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в МКД коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем;</p> <p>- осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ;</p> <p>- ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги;</p>	ежемесячно	4,78

<ul style="list-style-type: none"> - подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД;- - размещение информации на портале ГИС ЖКХ. 		
Всего		62,77

Размер ежемесячной платы собственников помещений в МКД за дополнительные работы и услуги в отношении общего имущества собственников помещений в МКД, не включенные в настоящий Перечень работ и услуг, утверждается решением общего собрания собственников в МКД.

Состав общего имущества Многоквартирного дома

1	Адрес многоквартирного дома	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город Сочи, ул. Старошоссейная, д. 5 к. 7
2	Кадастровый номер многоквартирного дома	
3	Серия, тип постройки	Тип ОКС: Здание Назначение: Многоквартирный жилой дом
4	Ввод в эксплуатацию	23-49-1564-2023 от 17.03.2023г.
5	Степень износа по данным государственного технического учета	0%
6	Количество этажей в том числе подземных	14
7	Подземный этаж	1
8	Количество квартир	184
9	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	-
10	Строительный объем	38221
11	Площадь	
	а) общая площадь многоквартирного дома	11797,9
	б) квартир многоквартирного дома, с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами	9430,4
	в) общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	8336,6
	г) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	-
	д) помещений общего пользования	2367,5
12	Количество лестниц	2
13	Кадастровый номер земельного участка	23:49:0125014:1003
14	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	
	а) телевизионные сети и оборудование, телевизионная антенна	есть
	б) сигнализация пожарная	есть
	в) лифт	Пассажижских-2 Грузопассажижских-2
	г) вентиляция	естественная
	д) внутридомовая система дымоудаления	есть
	е) контейнерная площадка для накопления ТБО	есть
	ж) шлагбаум	есть
	з) система наружного и внутреннего видеонаблюдения	есть
	и) система контроля управления доступом	есть
	к) система полива территории	есть
	л) наружное освещение территории, архитектурное освещение территории	есть
15	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг	
	а) электроснабжение	централизованное
	б) холодное водоснабжение	централизованное
	в) горячее водоснабжение	От внутридомовой электрической котельной
	г) водоотведение	централизованное
	д) отопление (от домовой котельной)	От внутридомовой электрической котельной

ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-РЕМОНТНЫХ РАБОТ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Настоящие правила обязательны для соблюдения всеми собственниками помещений многоквартирного дома по адресу: **Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, ул. Старошоссейная, д. 5, корпус № 7**, (далее по тексту-МКД), лицами, принявшими от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещение в МКД по передаточному акту или иному документу о передаче (далее по тексту -лица, принявшие от застройщика помещения в МКД), их полномочными представителями, а также любыми другими лицами, постоянно либо временно находящимися в МКД для целей проведения строительно-ремонтных работ, работ по переустройству и перепланировке помещений.

Правила разработаны в соответствии с законодательством Российской Федерации, регламентирующим порядок организации переустройства помещений: Гражданским, Жилищным кодексами и Кодексом об Административных правонарушениях Российской Федерации; Постановлением Госстроя Российской Федерации №170 от 27.09.2003г. «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и правовыми актами территориальных органов власти.

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила преследуют своей целью на основе принципов самоорганизации обеспечение высоких стандартов проведения строительно-ремонтных работ, работ по переустройству и перепланировке помещений в МКД для последующего комфортного и безопасного проживания и пребывания.

1.2. Для обеспечения безопасного проведения строительно-ремонтных работ, работ по переустройству и перепланировке помещений (далее по тексту-Работы) каждый Собственник/лицо, принявшее от застройщика помещение в МКД, и подрядчик обязаны соблюдать все действующие законы, нормы и правила, применимые к пользованию недвижимым имуществом, проведению Работ, а также настоящие Правила.

На весь период проведения ремонтно-строительных работ собственник помещения обязан обеспечить необходимые условия соблюдения требований противопожарной безопасности.

1.3. Услуги Управляющей организации в пределах жилых/нежилых помещений (услуги, связанные с личным имуществом) Собственника/лица, принявшего от застройщика помещение в МКД, оплачиваются дополнительно единовременно к выставленному счету за жилищно-коммунальные услуги до начала проведения Работ Собственником/лицом, принявшим от застройщика помещение в МКД:

1.3.1. выдача технических условий по индивидуальному проекту от 3000 руб.;

1.3.2. согласование проекта – от 1500 рублей, в зависимости от сложности;

1.3.3. вывоз строительного мусора, единовременная плата в размере: 311,57 из расчета с 1 кв. м. помещения;

1.3.4. проведение влажной уборки в местах общего пользования на время проведения Работ – 140 руб. с кв.м.;

1.3.5. вызов представителя Управляющей организации для приемки скрытых работ – 500 руб.;

1.3.6. вызов представителя Управляющей организации для проведения гидравлических испытаний систем отопления, водоснабжения – 1300 руб.;

1.3.7. вызов представителя Управляющей организации для подключения (отключения) помещения к общедомовым системам энергоснабжения - 500 рублей.

2. Обязанности Собственников, лиц, принявших от застройщика помещение в МКД, до начала производства работ

2.1. После фактической приемки помещений и принятия решения о необходимости проведения Работ:

2.1.1. обратиться в Управляющую организацию с заявлением о выдаче технических условий по электроснабжению, отоплению, вентиляции, водоснабжению с предоставлением подлинников и копий правоустанавливающих документов на помещение;

2.1.2. подготовить технический проект, проект переустройства и/или перепланировки помещения;

2.1.3. предоставить в Управляющую организацию технический проект, проект переустройства и перепланировки помещения для согласования в части соответствия строительным нормам, правилам и выданным техническим условиям. Управляющая организация обязана в течение 10 рабочих дней рассмотреть представленные документы и, в случае несоответствия технического проекта (проекта переустройства и/или перепланировки) техническим условиям, нормативным документам (СНиП и др.), составить замечания и вернуть документы Собственнику/лицу, принявшему от застройщика помещение в МКД, для доработки проектной организацией.

2.1.4. погасить все имеющиеся задолженности перед управляющей организацией (в том числе за услуги по содержанию, коммунальные услуги), оплатить счета за вывоз строительного мусора, за проведение влажной уборки в местах общего пользования на время проведения Работ;

2.1.5. составить совместно с Управляющей организацией акты учета начальных показаний индивидуальных приборов учета водоснабжения, электроэнергии, теплоснабжения; в случае необходимости обеспечить опломбировку индивидуальных приборов учета.

2.2. К началу проведения Работ Собственник/лицо, принявшие от застройщика помещение в МКД, ОБЯЗАНЫ:

2.2.1. Оборудовать и оснастить помещение:

-электрощитом временных строительных нужд;

-санитарным блоком (умывальник, унитаз);

- средствами первичного пожаротушения (кошма, огнетушителями) по нормам.

2.2.2. Предъявить уполномоченному представителю Управляющей организации вышеперечисленное оборудование.

2.2.3. Обеспечить нахождение в общественных зонах МКД сотрудников подрядчика в чистой одежде и обуви.

2.2.4. Получить в органах местного самоуправления согласование проекта перепланировки/переустройства и разрешение на производства перепланировки/переустройства.

2.2.5. Изменения, в количественных и качественных характеристиках квартир, полученные в результате их переоборудования или перепланировки, а также право собственности на измененные или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в государственных учреждениях юстиции, в установленном порядке.

2.2.6. Собственник, допустивший самовольное переустройство/перепланировку помещений, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние. В случае невыполнения этого требования Управляющая организация может инициировать обращение в контрольно-надзорные органы для принятия административных мер в соответствии с законодательством РФ.

3. Производство работ

3.1. После проведения Собственником помещения/лицом, принявшим от застройщика помещение в МКД, мероприятий, указанных в разделе 2 и 3 настоящих Правил, Управляющая организация выдает допуск к проведению Работ и подключает помещение к общедомовым системам энергоснабжения.

3.2. В целях сохранности общего имущества МКД, предупреждения противоправных действий на территории МКД Собственникам/лицам, принявшим от застройщика помещение в МКД, рекомендуется предоставить Управляющей организации информацию о всех лицах (подрядчиках), допущенных к производству Работ.

3.3. Электроснабжение для подключения строительного инструмента в помещении производится от электрощита для временных строительных нужд. При подключении токоприемников необходимо соблюдать требования Правил устройства электроустановок (ПУЭ) и Межотраслевых Правил по охране труда (правила безопасности) при эксплуатации электроустановок (МПОТ) и прочие нормы и правила.

3.4. Устройство технических и прочих отверстий в несущих конструкциях подлежит обязательному согласованию с Управляющей организацией.

3.5. Подъем оборудования и материалов до своего этажа и впоследствии спуск и вывоз строительного мусора осуществляется:

3.5.1. строго по отведенной для этого лестнице или с помощью грузового лифта;

3.5.2. строго в заводской упаковке либо в упакованном виде перед подъемом или спуском на специализированных грузовых тележках.

3.6. Подрядчик, производящий Работы в помещении, обязан обеспечить свободный доступ в данное помещение сотрудникам Управляющей организации (технический надзор, инженеры) для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко-гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации

4. Проведение скрытых работ

4.1. Скрытые работы (устройство шумоизоляции и гидроизоляции, монтаж электросистем, системы отопления, водоснабжения, кондиционирования, водоотведения, если после монтажа данные системы будут зашиваться коробом, заливаться стяжкой и т.д.) производятся по согласованию/под надзором Управляющей организации.

4.2. О готовности скрытых работ и до их окончательной заделки (скрытия) Собственники/лицо, принявшее от застройщика помещение в МКД, подрядчик обязаны сообщить в Управляющую организацию и вызвать специалиста для фиксирования факта завершения скрытых работ, предварительно уведомив Управляющую организацию за 1 день. Прием скрытых работ производится путем составления акта на скрытые работы.

4.3. По завершении монтажа инженерных систем в квартире (помещении) необходимо произвести гидравлические испытания систем отопления, водоснабжения в присутствии представителя Управляющей организации с составлением акта.

5. Правила проведения Работ.

5.1. При проведении ремонтных работ ЗАПРЕЩАЕТСЯ проводить мероприятия:

5.1.1. нарушающие требования строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационно-технических и противопожарных нормативных документов, действующих для жилых зданий;

5.1.2. влияющие на архитектурный облик МКД (устройство козырьков, маркиз, изменение цвета существующего остекления, устройство мансардных помещений, установка выносных блоков сплит-систем, спутниковых антенн и т.п.);

5.1.3. по сносу, ослаблению, уменьшению сечений монолитных элементов силового каркаса здания, устройству в них проемов, отверстий, ниш, штроб, затрагивающих арматуру, или глубиной более 20 мм для прокладки трубопроводов и электропроводки к электроприборам и электроустановочным изделиям.

5.2. Изменять тип, увеличивать или уменьшать мощность отопительных приборов, и приборов электроснабжения.

5.3. Переносить из проектного положения, демонтировать и отключать датчики пожарной сигнализации без согласования со специализированной обслуживающей организацией.

5.4. Сносить, пересекать коммуникациями и сужать сечения вентиляционных каналов, сантехнические и коммуникационные шахты, находящиеся в пределах площади помещения.

5.5. Устанавливать, подключать и применять:

5.5.1. электробытовые и профессиональные приборы и машины, мощность которых превышает максимальную разрешенную мощность;

- 5.5.2. оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимых уровней шума и вибрации;
- 5.5.3. лебедки, тали, блоки и иные аналогичные устройства для подъема материалов и уборки мусора;
- 5.5.4. газовые баллоны и другое газовое оборудование, работающее под давлением, вызывающее пожаровзрывоопасность.
- 5.6. Проводить санитарно-технические и иные работы на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения, системы электроснабжения. Работы допускается проводить только по предварительному согласованию и под контролем специалистов Управляющей организации. Заявка на отключение/включение стояков должна быть принята за 24 часа до начала производства работ. Время отключения стояков отопления, горячего и холодного водоснабжения, системы электроснабжения не должно превышать 2 (двух) часов, при этом отключение стояков отопления в отопительный период производится при температуре наружного воздуха не ниже минус 5 градусов.
- 5.7. Сливать и использовать воду из систем отопления для бытовых, строительных и прочих нужд.
- 5.8. Склаживать:
- 5.8.1. легковоспламеняющиеся жидкости в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены;
- 5.8.2. материалы и оборудование на путях эвакуации, в местах общего пользования, на газонах и аварийных проездах, кроме специальных разгрузочных площадок;
- 5.8.3. строительный мусор в местах общего пользования.
- 5.9. Загрязнять строительными материалами и отходами эвакуационные пути и места общего пользования.
- 5.10. Разгружать строительные материалы на незащищенную поверхность плиточного покрытия.
- 5.11. Использовать лифты:
- 5.11.1. для транспортировки строительных материалов и отходов (кроме грузового лифта, специально оборудованного для этих целей, с использованием грузовой тележки);
- 5.11.2. для перемещения легковоспламеняющихся жидкостей и взрывопожароопасных веществ;
- 5.12. Сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем канализации. Такие отходы подлежат вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора.
- 5.13. Запрещается применение в период с 13:00 до 15:00 оборудования и инструментов, вызывающих превышение допустимого уровня шума и вибраций;
- проводить работы с 18 до 9 часов;
 - проводить работы в воскресные и праздничные нерабочие дни;
- 5.14. Любой ущерб, нанесенный местам общего пользования в результате проведения ремонтно-отделочных или иных работ в помещениях (сбитые углы, косяки, царапины в лифте, на стенах и пр.), должен быть устранен за счет исполнителя таких работ, а в случае невозможности такого взыскания, за счет собственника помещения, в котором такие работы проводились. Управляющей организацией составляется акт по каждому факту нарушения собственником (или исполнителем проводившем работы по поручению собственника). Составление такого акта является основанием для ограничения допуска на территорию Комплекса представителей ремонтной бригады.
- 5.15. При производстве ремонтных работ в квартире/помещении необходимо держать закрытыми двери в квартиры/помещения в процессе производства работ. Поддерживать чистоту непосредственно около входной двери в квартиру со стороны подъезда, для чего перед началом работ выкладывать перед входной дверью в квартир влажные коврики, а по окончании работ производить влажную уборку в подъезде в непосредственной близости к входной двери квартиры.
- 5.16. Все высотные работы (работы на высоте в безопорном пространстве: ремонты стен помещения со стороны фасада, ремонт окон, мытье окон со стороны улицы и т.п.) производятся привлеченными организациями, специализирующимися на выполнение промышленно-альпинистских работ с предварительного разрешения Управляющей организации.

6. Санкции за нарушение Правил

- 6.1. Любое несоблюдение вышеуказанных требований, умышленное или неумышленное нарушение настоящих Правил, совершенное Собственниками/лицами, принявшими от застройщика помещение в МКД, или подрядчиками, и которое привело к возникновению аварийной ситуации, к несчастному случаю, к повреждению общего имущества или общих помещений или общественных зон, к нанесению ущерба другим Собственникам/лицам, принявшим от застройщика помещение в МКД, и/или подрядчикам, является основанием для привлечения указанных лиц к ответственности в соответствии с действующим законодательством.
- 6.2. При нарушении настоящих Правил Собственником/лицом, принявшим от застройщика помещение в МКД, и/или подрядчиком, ведущим Работы, представитель Управляющей организации **составляет акт** по факту нарушения с участием Собственника/лица, принявшего от застройщика помещение в МКД, либо его доверенного лица, подрядчика. Акт является основанием для привлечения указанных лиц к ответственности, в том числе с передачей материалов на рассмотрение государственных надзорных органов и жилищной инспекции, суда. Отказ от подписания акта не освобождает от ответственности за последствия нарушений, зафиксированных в акте.
- 6.3. В случае закрытия доступа к электрическим, слаботочным, водопроводным, дренажным, канализационным и иным инженерным систем подрядная строительная организация, выполнившая работы, препятствующие освидетельствованию, обязана за свой счёт произвести соответствующие демонтажные работы, после которых возможно освидетельствование работ по монтажу инженерных систем и проведение испытаний (демонтаж кафеля, стяжки, обшивки потолков и пр.). В случае несдачи скрытых работ Собственником/лицом, принявшим от застройщика помещение в МКД, по акту Управляющая организация вправе прекратить подачу коммунальных услуг до момента проведения совместного освидетельствования скрытых работ и проведение испытаний.

6.4. В случае закрытия гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий пола подрядная строительная организация, выполнившая эти работы, обязана за свой счёт произвести полный демонтаж всех покрытий до основания пола и заново выполнить все работы, требующие освидетельствования.

6.5. При нарушении настоящих Правил, зафиксированных соответствующими актами, Управляющая организация имеет право:

6.5.1. приостановить ведение Работ/предоставление коммунальных услуг;

6.5.2. ограничить (запретить) допуск на территорию МКД персонала подрядчика, ведущего Работы.

До устранения Собственником/лицом, принявшим от застройщика помещение в МКД, выявленных нарушений допуск персонала подрядчиков в помещение производится в количестве, необходимом исключительно для выполнения предписания.

6.6. При возникновении повреждения общего имущества или общих помещений, или общественных зон на жилых этажах МКД вся полнота ответственности и расходы по устранению возникших повреждений и ущербов возлагаются на Собственника Помещения/лицо, принявшее от застройщика помещение в МКД, в котором проводились Работы на этом этаже либо подъезде.

6.7. При нанесении ущерба другим Собственникам/лицам, принявшим от застройщика помещение в МКД, вся полнота ответственности и расходы по устранению возникших повреждений и ущербов возлагаются на Собственника помещения/лицо, принявшее от застройщика помещение в МКД, по вине подрядчика которого произошло нанесение такого ущерба.

Границы ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размеров платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг при выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» от 13 августа 2006 года № 491 границы эксплуатационной ответственности между Управляющей компанией и собственником помещений в Многоквартирном доме устанавливаются следующим образом:

- ✓ система водоснабжения – первый запорный вентиль на местной разводке внутриквартирной системы холодного водоснабжения расположенный в распределительном шкафу в холе на этаже;
- ✓ система водоотведения – первое соединение тройника на стояке системы водоотведения и местной разводки внутриквартирной системы водоотведения;
- ✓ система электроснабжения – вводные контакты на внутриквартирном приборе учета электрической энергии расположенные в распределительном щите в холе на этаже;
- ✓ система отопления - первый и последний запорный вентиль на местной разводке внутриквартирной системы, расположенные в распределительном шкафу в холе на этаже.
- ✓ по строительным конструкциям – до внутренней поверхности стен помещения, оконным заполнениям и входной двери в помещение (квартиру) Собственника;

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.