

**Договор управления
многоквартирным домом, расположенным по адресу: Краснодарский край, город Анапа,
улица Верхняя дорога, дом 151, корпус 3**

г. Анапа

«___» _____ 2024

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания комплекса «Солнечный» в лице директора Лозовика Сергея Геннадиевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с одной стороны, и

собственник помещения № _____, расположенного в многоквартирном доме по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Верхняя дорога, дом 151, корпус 3, принадлежащего на праве _____ / _____

(вид права: собственность, общая совместная собственность, общая долевая собственность) (размер доли)

(именуемый в дальнейшем – Собственник), вместе именуемые Стороны в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом, МКД) заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

1.1. Условия настоящего Договора утверждены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «___» _____ 2024 г.

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

1.3. Управляющая организация, по заданию собственников помещений, в течение срока действия Договора, за плату, обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Анапа, ул. Верхняя дорога, дом 151, корпус 3, а именно:

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

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

в) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее – иная деятельность).

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

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

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

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

2. Порядок взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации

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

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

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

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

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

2.6. Управляющая организация представляет собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий Договора путём его размещения в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ) в течение первого квартала, следующего за отчетным периодом.

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

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

3.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, содержанию территории (далее – Перечень работ, услуг) на весь период действия Договора, приведен в Приложении № 2 к Договору.

3.1.2. Периодичность и сроки выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, содержанию территории, указаны в Перечне работ, услуг (Приложение № 2), согласованы Сторонами на весь срок действия Договора.

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

3.1.4. Сдача-приемка выполненных работ, оказанных услуг, предусмотренных п.3.1.1 Договора, удостоверяется актом приемки оказанных услуг, выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – Акт), подписанным Управляющей организацией и Представителем собственников, принимающим работы.

В случае неявки Представителя собственников для приемки работ, услуг, или не подписания акта без обоснованных причин в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня уведомления Представителя, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми собственниками.

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

3.2. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг:

3.2.1. Управляющая организация предоставляет собственникам помещений и потребителям следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, обращение с ТКО, коммунальные услуги, на содержание общего имущества, путем заключения Управляющей организацией от своего имени

в интересах собственников помещений и потребителей договоров с ресурсоснабжающими и специализированными организациями.

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

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

4. Порядок определения цены Договора

4.1. Цена Договора и размер платы за жилое/нежилое помещение в многоквартирном доме (содержание общего имущества МКД), устанавливается в соответствии с долей каждого Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади, принадлежащего Собственнику помещения.

4.2. Цена Договора определяется:

- размером платы за жилое/нежилое помещение в многоквартирном доме (содержание общего имущества МКД), установленным в порядке, указанном в п.4.3. Договора;

- размером платы за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, отопление, электроснабжение, водоотведение, обращение с ТКО), установленным в порядке, указанном в п.4.7. Договора;

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

- размером стоимости оказанных услуг и/или выполненных работ в индивидуальном порядке.

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

4.4. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, Сторонами определена на дату заключения Договора, указана в Приложении № 3 к Договору.

Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на момент заключения настоящего Договора составляет 29,46 руб. (Двадцать девять) рублей 46 копеек с 1 кв.м жилого/нежилого помещения ежемесячно.

Собственники помещений ежегодно утверждают размер платы за содержание жилого/нежилого помещения с учетом предложений управляющей организации на срок не менее чем один год, но не ниже размера платы, утвержденного ранее.

Если собственники помещений МКД на общем собрании собственников не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого/нежилого помещения, такая плата, устанавливается в размере, рассчитанном и утвержденном органом местного самоуправления г-к Анапа на текущий год.

В случае, если органом местного самоуправления г-к Анапа на текущий год не утверждался размер платы за содержание жилого помещения, то ранее установленный размер платы за жилое/нежилое помещение (содержание общего имущества МКД) индексируется на индекс потребительских цен предыдущего года.

Изменение размера платы за жилое/нежилое помещение (содержание общего имущества МКД), в указанном случае, не требует принятия дополнительного решения общим собранием собственников и составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

При этом, стоимость работ и услуг, указанных в Приложении № 3, увеличивается пропорционально по каждому виду.

4.5. Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных неотложных работ, принятых уполномоченным лицом в порядке, в размере стоимости работ, не учтенных при установлении размера платы за жилое/нежилое помещение (содержание общего имущества

МКД), подлежат возмещению Управляющей организации собственниками помещений соразмерно доле каждого собственника в общем имуществе МКД.

4.6. В случае оказания услуг или выполнения работ Управляющей организацией в интересах Собственников, которые регулируются гражданским законодательством, к отношениям Управляющей организации и Собственников применяются нормы гражданского законодательства, в том числе о неосновательном обогащении Собственников.

Стоимость платы за неосновательное обогащение указывается Управляющей организацией в выставляемых ею платежных документах ежемесячно.

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

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

5. Порядок внесения платы

5.1. Плата за жилое/нежилое помещение в многоквартирном доме (содержание общего имущества МКД), коммунальные услуги, иные работы, услуги, (далее - плата по Договору) вносится лицами, обязанными вносить такую плату.

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

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

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

5.4. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за жилое/нежилое помещение в многоквартирном доме (содержание общего имущества МКД), платы за коммунальные услуги, платы за коммунальные услуги на содержание общего имущества, а также платы за дополнительные услуги.

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

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

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

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

6. Права и обязанности по Договору

6.1. Управляющая организация обязана:

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

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

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

6.1.2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и устранять аварии, а также выполнять заявки собственников помещений или потребителей в разумный срок. Работы по письменным заявкам, необходимые для ликвидации аварийной ситуации, выполняются по возможности немедленно после подачи заявки, прочие работы выполняются по мере необходимости и очередности.

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

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

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

6.1.6. Производить перерасчет платы за жилое/нежилое помещение в многоквартирном доме (содержание общего имущества МКД) и за коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным Договором.

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

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

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

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

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

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

6.2. Управляющая организация вправе:

6.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств от Собственников и ее производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества.

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

При необходимости, вопрос выносится на общее собрание собственников помещений.

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

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

6.2.5. В случае необходимости проведения дополнительных работ, вызванных актами вандализма или для ликвидации последствий нарушений требования жилищного законодательства РФ, при которых виновник не установлен, взыскивать суммы затрат со всех

собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с долей каждого Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения.

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

6.2.7. Выполнение аварийных работ осуществляется за счет любых средств, поступивших ранее на счет Управляющей организации. Информирование Собственников о проведении работ осуществляется путем размещения уведомлений на информационной доске в каждом подъезде.

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

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

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

6.2.11. Не выполнять работы и услуги, не предусмотренные пунктом 1 настоящего договора, без определения Собственниками источников финансирования выполнения таких работ.

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

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

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

Подключение коммунальных услуг осуществляется на платной основе по преискуртанту Управляющей организации после полного погашения задолженности.

6.2.13. Управляющая организация вправе заключать договор с организацией, осуществляющей расчет, начисление и прием платежей за жилое/нежилое помещение в

многоквартирном доме (содержание общего имущества МКД), коммунальные услуги и иные работы, услуги.

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

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

6.2.16. Без каких-либо согласований размещать соответствующие технические службы, неопасные материалы, оборудование и инструмент, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях и их частях, являющихся общим имуществом Собственников.

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

6.2.18. При нанесении ущерба общему имуществу, благоустройству территории и т.п. Управляющая организация вправе составить акт по факту нанесения ущерба. При отсутствии установленного нарушителя получать компенсацию от Собственников, в соответствии с долей каждого Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади, принадлежащего Собственнику помещения.

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

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

6.2.21. Инициировать общее собрание Собственников.

6.3. Собственники помещений обязаны:

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

6.3.2. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества.

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

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

6.3.5. Предоставить в Управляющую организацию, в срок не более 7 (Семи) дней с момента вступления в права владения, пользования помещением, копию Выписки из единого государственного реестра недвижимости или иной документ-основания пользования помещением.

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

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

6.3.8. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши.

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

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

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

6.3.11. При выявлении Управляющей организацией на территории МКД строительного мусора, собственник которого не определен, нести издержки по его уборке и вывозу в соответствии с долей каждого Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади, принадлежащего Собственнику помещения.

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

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

6.3.14. Своевременно и полностью вносить обусловленную Договором плату за жилое/нежилое помещение в многоквартирном доме (содержание общего имущества МКД) и коммунальные услуги, компенсационные платежи за дополнительные работы и/или услуги, а также платежи, установленные решением общего собрания собственников помещений.

6.3.15. Соблюдать следующие требования: а) не производить перенос каких-либо инженерных сетей и коммуникаций; б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы, машины и механизмы мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети; в) без согласования и получения технических условий не устанавливать дополнительные секции приборов отопления, иные нагреватели, полотенцесушители, не менять их на приборы иного типа и характеристик; г) не сливать теплоноситель из системы отопления; д) без согласования с Управляющей организацией не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в многоквартирном доме порядок распределения потребленных ресурсов, приходящихся на помещения; е) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общедомового имущества, систем, оборудования, коммуникаций, приборов учета, помещений и конструкций корпуса, не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке; ж) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям, запорной арматуре и приборам учета, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования; з) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества здания; и) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования, а также в ночное время на прилегающей территории – шума или избыточного освещения; к) до начала работ информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, реконструкции и переносу инженерных систем и коммуникаций; л) не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых коммунальных отходов и на территории; м) при проведении Собственниками работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов

сверх платы, установленной в соответствии настоящим Договором; н) нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов при получении коммунальных услуг; о) своевременно производить замену или поверку приборов учета, находящихся в помещениях, и извещать об этом Управляющую организацию с дальнейшим их вводом в эксплуатацию.

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

6.3.17. Предоставлять Управляющей организации в срок не более 3-ех (Трех) рабочих дней сведения об изменении количества лиц, проживающих в помещении (-ях), включая временно проживающих.

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

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

6.3.20. В случае изменения у Собственника персональных данных, наличие информации, имеющей существенное значение для исполнения обеими Сторонами условий настоящего Договора, сообщить о них в Управляющую организацию в течение 5-ти (Пяти) дней с момента появления таких изменений либо появления новой информации.

6.3.21. В случае отчуждения помещения и передачи его другому лицу, уведомить Управляющую организацию о смене собственника (предоставить копии документов: договор купли-продажи и/или акта приема-передачи, выписку из ЕГРН) и в полном объеме осуществить расчет с Управляющей организацией.

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

6.4. Собственники имеют право:

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

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

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

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

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

7. Ответственность по Договору

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

7.2. Особое требование к Собственнику распространяется на установку кондиционеров на внешней стене МКД, односторонней внутренней стороне внешнего фасада здания, запрету на самовольное остекление лоджий (балконов).

Размещение блоков кондиционирования на фасаде дома разрешается производить только в соответствии со схемой расположения наружных блоков кондиционирования на фасаде дома и после согласования с Управляющей организацией.

Выполнение остекления незастекленных Застройщиком балконов и лоджий производится в порядке, установленном жилищным и градостроительным законодательством, а также в соответствии с правилами благоустройства МО г-к Анапа.

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

8. Особые условия

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

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

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

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

9. Условия изменения и расторжения Договора

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

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

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

10. Порядок разрешения споров

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

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

11. Заключение и срок действия Договора

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

11.2. Договор заключается сроком на 3 года.

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

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

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

Приложение № 1 - Состав общего имущества собственников;

Приложение № 2 - Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 3 - Планово – договорная стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.

Приложение № 4 – Ежегодный отчет управляющей организации.

12. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:

ООО «УКК «Солнечный»

Юридический адрес: 353440, Краснодарский край,

г. Анапа, Пионерский проспект, д. 255/2

Фактический адрес: 353456, Краснодарский край,

г. Анапа, Пионерский проспект, д. 255/2

ОГРН 1102301002418, ИНН 2301074803,

КПП 230101001, ОКПО 68462485,

ОКВЭД 68.32.1

Расч/счет 40702810930000022718 в

Краснодарском Отделении №8619

ПАО Сбербанк г. Краснодар

Кор./счет 30101810100000000602

БИК 040349602

Собственник:

ФИО: _____

Паспортные данные: _____

Кем выдан: _____

Дата выдачи: _____

код подразделения _____

Адрес регистрации: _____

Тел.: +7 _____

E-mail: _____

Директор _____



С.Г. Лозовик

Собственник _____

подпись

к договору управления
 многоквартирным домом, расположенным по
 адресу: Краснодарский край, р-н Анапский,
 г. Анапа, ул. Верхняя дорога, д. 151, корп. 3
 от « ___ » _____ 2024

Состав общего имущества

1. Описание Здания

№	Наименование	Информация
1	Местоположения	г-к Анапа, ул. Верхняя дорога, дом 151, корпус 3
2	Тип жилого дома	многоквартирный
3	Кадастровый номер	23:37:0107002:7989
4	Год постройки	2017
5	Этажность	17
		подземный этаж - 1
6	Количество подъездов	1
7	Площадь здания	11622,4 кв.м.
8	Площадь жилых помещений	8 751,4 кв. м.
	Жилая площадь	4 623,5 кв.м.
9	Площадь нежилых помещений	533,2 кв. м.
10	Площадь мест общего пользования	2 337,8 кв. м.
11	Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	776,1 кв.м.
12	Количество квартир	159
13	Количество нежилых помещений (нежилые помещения не являющиеся местами общего пользования)	9

2. Технические характеристики Здания

№	Наименование	Информация	Техническое состояние
2.1	Фундамент	Монолит железобетон	Хорошее.
2.2	Фасад	Облицовка кирпичом	Удовлетворительное.
	Стены:		
	Наружные и внутренние капитальные стены	Монолит. Бетон.	Хорошее.
	Перегородки	Блоки бетонные. Гипсокартон.	Хорошее.
2.3	Перекрытия:		
	чердачные	Железобетонное	Хорошее.
	междуэтажные	Железобетонное	Удовлетворительное.
	подвальные	Железобетонное	Хорошее.
2.4	Крыша	Кровля - мягкая кровля	Удовлетворительное.
2.5	Полы	Бетон, цементная стяжка.	Удовлетворительное.
		Отделка — плитка керамическая.	
2.6	Дверь входная (подъездная)	Металлическая с доводчиком	Хорошее.
	Другие двери	Металлическая с доводчиком	Удовлетворительное.
2.7	Места общего пользования (вестибюль, лифтовой холл, коридоры, лестничные площадки, подвал)	Отделка: Стены, потолок — вододисперсионная краска; Полы — керамическая плитка	Удовлетворительное.
2.8	Крыльцо наружное	Отделка: Ступени, подступени — плитка керамическая; Ограждение — нержавеющая сталь	Удовлетворительное.

2.9	Подъемная платформа для групп населения с ограниченными возможностями передвижения	ГОСТ Р 55555	Хорошее.
2.10	Лифт	грузоподъемность - 400 кг, металлический грузоподъемность - 630 кг, металлический	Удовлетворительное.
2.11	Электроснабжение - скрытая проводка	От городской сети	Хорошее.
	Электрощитовая	Включает в себя систему АВР, ВРУ	Хорошее.
2.12	Электрический щит	Включает в себя ВА	Хорошее.
2.13	Холодное водоснабжение и водоотведение	Центральное	Хорошее.
	Водопровод	От городской сети	
	Канализация	Общесплавная	Хорошее.
2.14	Горячее водоснабжение	Центральное	Хорошее.
2.15	Отопление	Центральное (от ЦТП)	Хорошее.
2.16	Пожарная сигнализация	Система автоматической пожарной сигнализации и оповещения людей о пожаре АПС «Болид»	Хорошее.
2.17	Система пожаротушения	Пожарные гидранты, пожарные рукава, огнетушители	Хорошее.
2.18	Система дымоудаления	Принудительная	Хорошее.

3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, включая фундамент и подвал, вентиляционные продухи, приемки, отмостка, цоколь; несущие стены и перегородки, включающие фасад дома с его штукатурным и отделочным слоем, кладку стен (кирпичную, шлакоблочную), перегородки в местах общего пользования; плиты перекрытий, балконные и иные плиты, иные ограждающие несущие конструкции.

4. Крыша, включающая кровлю, основание под кровлю, парапеты, парапетные решетки, чердак (технический этаж), теплоизоляцию.

5. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения: двери в местах общего пользования, включающие дверные полотна, коробки, обвязки и фурнитуру; окна в местах общего пользования, в составе оконных заполнений (рамы, фурнитура), подоконных досок, оконных коробок и оконных отливов.

6. Полы в местах общего пользования.

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

8. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном, в том числе межквартирные и межэтажные лестничные площадки, лестницы, крыльца, перила и поручни, коридоры, колясочные, площадка для автомобильного транспорта) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, и другое инженерное оборудование), а также подезды.

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

10. Система водоснабжения, в составе трубопроводов, задвижек, вентилях (кранов шаровых), сгонов, муфт, контргаяк, резьб, спускников, сборок, кранов, манометров.

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

12. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, щитов, рубильников, силовых групп, автоматов, пакетных выключателей с элементами учета электроэнергии, этажных щитов, имеющих автоматические и пакетные выключатели, сварочных постов, колодок нулевых и заземления, проводников, осветительных установок помещений общего пользования, пассажирских лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

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

14. Телевизионные антенны, домофон, кодовые замки.

15. Придомовая территория (в границах земельного участка с кадастровым номером: 23:37:0107002:6329 - двор, тротуар, проезд; покрытые - ж/б плиты, тротуарная плитка, гравий, газон, зеленые насаждения).

16. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, детские площадки, малые архитектурные формы.

Границей эксплуатационной ответственности между личным имуществом собственника помещения и общим имуществом всех собственников является: - по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, двери, окна (рамы, заполнение, фурнитура, монтажный шов), отлив, входная дверь в помещение; - в системе отопления, водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль от стояковых трубопроводов, расположенных в коммуникационном шкафу в общем коридоре); - в системе канализации – плоскость раструба тройника, установленного на канализационном стояке, расположенного в квартире; - в системе электроснабжения – входные клеммы на автоматическом выключателе в распределительном щите.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственник:

Управляющая организация:

ООО «УКК «Солнечный»

Директор

М.П.

С.Г. Лозовик



к договору управления
 многоквартирным домом, расположенным по
 адресу: Краснодарский край, р-н Анапский,
 г. Анапа, ул. Верхняя дорога, д. 151, корп. 3
 от « ____ » _____ 2024

**Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества
 в многоквартирном доме по адресу:
 город Анапа, улица Верхняя дорога, дом 151, корпус 3**

Наименование работ, услуг	Объем	Периодичность	Стоимость руб. / кв.м/ мес.
Раздел I. Работы по санитарному содержанию мест общего пользования. Благоустройство придомовой территории.			7,11
1. Работы по содержанию помещений общего пользования и придомовой территории:	в соответствии с технической и проектной документацией	постоянно	
1.1. Влажное подметание тамбуров, лифтовых холлов, лестничных площадок, маршей, общих коридоров, балконов, крыльца, пандуса:	м ² /шт.	-	
1.1.1. первый этаж, второй этаж: тамбуры, лифтовой холл, лестничные площадки, марши, общие коридоры, балкон, крыльцо, пандус.		5 раз в неделю	
1.1.2. выше второго этажа: тамбуры, лифтовые холлы, лестничные площадки, марши, общие коридоры, балконы.		1 раз в неделю	
1.2. Влажная уборка тамбуров, лифтовых холлов, лестничных площадок, маршей, общих коридоров, балконов, крыльца, пандуса:		-	
1.2.1. первый этаж, второй этаж: тамбуры, лифтовой холл, лестничные площадки, марши, общие коридоры, балкон, крыльцо, пандус.		5 раз в неделю	
1.2.2. выше второго этажа: тамбуры, лифтовые холлы, лестничные площадки, марши, общие коридоры, балконы.		1 раз в неделю	
1.3. Влажная протирка стен, дверей, потолков и плафонов кабин лифтов.		4 раза в месяц	
1.4. Влажное подметание и влажная уборка пола лифтов.		5 раз в неделю	
1.5. Влажное подметание пола в помещениях, входящих в состав общего имущества: подвал, чердак, машинное отделение.		1 раз в год	
1.6. Влажная уборка пола в помещениях, входящих в состав общего имущества в подвале, в машинном отделении		1 раз в год	
1.7. Мытье окон в помещениях, входящих в состав общего имущества.	1 раз в год		
1.8. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, шкафов ШПК, коммуникационных шкафов, обметание пыли с потолков.	1 раз в месяц		

1.9. Влажная протирка подоконников, оконных ограждений, перил, почтовых ящиков, отопительных приборов.		1 раз в неделю	
1.10. Влажная протирка информационных знаков на многоквартирном доме (адресная табличка, табличка ПП, табличка-указатель класса энергетической эффективности).		1 раз в год	
1.11. Сбор мусора, рекламных материалов и вынос их в установленное место.		5 раз в неделю	
1.12. Подметание площадки перед входом в подъезд, проезжей части и тротуаров обслуживаемой территории, уборка газонов от случайного мусора. В холодный период: Очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см), сдвигание свежеснежавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см., очистка придомовой территории от снега наносного происхождения, посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами.		5 раз в неделю	
1.13. Мойка площадки перед входом в подъезд.		2 раза в год	
1.14. Рыхление, прополка клумб, полив зеленых насаждений (в теплый период).		1 раз в неделю, по необходимости	
1.15. Покос газонов (в теплый период).		1 раз в неделю	
1.16. Очистка урн от мусора.		2 раза в день (теплый период) 1 раз в день (холодный период)	
1.17. Мойка урн с дезинфицирующим средством.		3 раза в неделю (теплый период), по необходимости 1 раз в квартал (холодный период), по необходимости	
1.18. Уборка детской площадки, малых архитектурных форм на обслуживаемой территории.		5 раз в неделю	
1.19. Контроль за санитарным состоянием обслуживаемой территории.		5 раз в неделю	
1.20. Дезинсекция МОП.		1 раз в квартал	
1.21. Дератизация МОП.		1 раз в квартал	
1.22. Дезинсекция от клещей придомовой территории.	м ²	2 раза в год	
1.23. Работы по организации и содержанию мест накопления ТКО и отходов I-IV классов опасности.	шт.	постоянно	
1.23.1. Санитарное содержание мусороприемных контейнеров и площадки ТКО (подметание, мойка площадки ТКО и мусороприёмных контейнеров с дезинфицирующими средствами).	шт./м ²	в соответствии с планом работ	
1.23.2. Организация мест накопления отходов	кг.		

I-II классов опасности (отработанных ртутьсодержащих, энергосберегающих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию таких отходов		постоянно	
1.24. Обследование объектов внешнего благоустройства.	шт./ м ²	5 раз в неделю	
1.25. Озеленение придомовой территории. Обрезка кустарников.	шт.	1 раз в год по необходимости	
1.26. Ремонт малых архитектурных форм. Ремонт игровых элементов, ограждения детской площадки.	шт.	по результатам сезонных, текущих, внеочередных осмотров	
Итого по Разделу I «Работы по санитарному содержанию мест общего пользования. Благоустройство придомовой территории»			66013,51
Раздел II. Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов многоквартирного дома (кроме капитального ремонта)			8,7
2. Контроль за состоянием многоквартирного дома:	в соответствии с технической и проектной документацией	постоянно	
2.1. Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, обследование состояния межкирпичных швов, цоколя, отмостки, стен, перекрытий, ограждений, покрытий, лестниц, перегородок, внутренней отделки, полов (при выявлении нарушений - разработка плана восстановительных работ).	м ²	сезонные, текущие, внеочередные осмотры	
2.2. Проверка элементов крылец, пандуса, козырьков над входами в многоквартирный дом, в подвал (при выявлении нарушений - разработка плана восстановительных работ).	в соответствии с технической и проектной документацией	сезонные, текущие, внеочередные осмотры	
2.3. Проверка кровли на отсутствие протечек (при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ).	в соответствии с технической и проектной документацией	сезонные, текущие, внеочередные осмотры	
2.4. Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши, водоприемных воронок внутреннего водостока (при выявлении нарушений - разработка плана восстановительных работ).	в соответствии с технической и проектной документацией	2 раза в год	
2.5. Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых вод.	в соответствии с технической и проектной документацией	1 раз в квартал	
2.6. Проверка состояния дверей подвалов, запорных устройств на них (при выявлении нарушений - устранение неисправностей в течение суток).	шт.	ежедневно	
2.7. Проверка температурно-влажностного режима технических помещений и при	С°	1 раз в квартал	

выявлении нарушений устранение причин его нарушения.			
2.8. Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в доме (при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт, в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ.	в соответствии с технической и проектной документацией	1 раз в квартал	
2.9. Обследование объектов внешнего благоустройства.	шт.	5 раз в неделю	
2.10. Ремонтные работы (2.1.-2.4.,2.6., 2.8.).	шт./ м ² /пог.м.	по результатам сезонных, текущих, внеочередных осмотров	
Итого по Разделу II «Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов многоквартирного дома» (кроме капитального ремонта)			80776,02
Раздел III. Техническое сопровождение объекта. Текущий ремонт (кроме капитального ремонта).			7,65
3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифта (лифтов), платформы подъемной для групп населения с ограниченными возможностями передвижения в многоквартирном доме:	шт.	постоянно	
3.1. Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	шт.	круглосуточно	
3.1.2. Обеспечение проведения осмотров и технического обслуживания лифта (лифтов).	шт.	ежемесячно	
3.1.3. Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).	шт.	круглосуточно	
3.1.4. Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов).	шт.	1 раз в год	
3.1.5. Обеспечение страхования лифта (лифтов)	шт.	1 раз в год	
3.2. Обеспечение проведения осмотров и технического обслуживания платформы подъемной для групп населения с ограниченными возможностями передвижения.	шт.	ежемесячно	
3.2.1. Обеспечение проведения аварийного обслуживания платформы подъемной для групп населения с ограниченными возможностями передвижения.	шт.	круглосуточно	
3.2.2. Обеспечение проведения технического освидетельствования платформы подъемной для групп населения с ограниченными возможностями передвижения.	шт.	1 раз в год	
3.2.3. Обеспечение страхования платформы подъемной для групп населения с ограниченными возможностями передвижения.	шт.	1 раз в год	
3.3. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме.			
3.3.1.Регистрация и контроль выполнения заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, принятие оперативных мер по устранению аварийных		круглосуточно	

ситуаций, обеспечение безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения.			
3.4. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности.			
3.4.1. Осмотры и обеспечение работоспособного состояния проходов, выходов.	в соответствии с технической и проектной документацией	ежемесячно	
3.4.2. Техническое обслуживание систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств пожаротушения, противодымной защиты.			
3.5. Проверка функционирования вентиляционных каналов.	в соответствии с технической и проектной документацией	1 раз в год	
3.6. Поверка коллективных приборов учета предоставляемых ресурсов.	шт.	в соответствии с технической документацией	
3.7. Контроль состояния исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации (при выявлении нарушений - разработка плана восстановительных работ).	пог.м.	сезонные, текущие, внеочередные осмотры	
3.8. Контроль состояния коллективных приборов учета и оборудования (контрольно-измерительных приборов и автоматики).	в соответствии с технической и проектной документацией	ежемесячно	
3.9. Съем показаний и фиксация в журнале учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.	шт.	12 раз в год	
3.10. Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.	в соответствии с технической документацией	1 раз в сутки, по заявкам	
3.11. Техническое обслуживание силовых и осветительных установок, электрических установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования, ремонт розеток, замена осветительных приборов, ремонт плафонов.	пог.м./шт.	постоянно	
3.12. Обслуживание системы эфирного телевидения в многоквартирном доме	пог.м.	2 раза в год, по заявкам	
3.13. Ремонтные работы (п.3.1.- п.3.12.), в том числе восстановление работоспособности оборудования, приборов.	шт./ м ² /пог.м.	по результатам сезонных, текущих, внеочередных осмотров	
Итого по разделу «Техническое сопровождение объекта. Текущий ремонт»			71027,19
Раздел IV. Управление многоквартирным домом			6,00
4.1. Организация работ по содержанию и ремонту общего имущества. Мероприятия, которые должна осуществлять управляющая		постоянно	

<p>организация в целях управления многоквартирным домом (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 № 416). Организация работ по предоставлению коммунальных услуг потребителям. Организация работ по расчету платы за ХВС, ГВС, электрическую энергию – потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.</p>			
<p>4.2. Организация работ по предоставлению информации в электронном виде на основании требований федерального законодательства о размещении управляющей организацией сведений в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства</p>		<p>ежемесячно</p>	
<p>Итого по Разделу IV «Управление многоквартирным домом»</p>			<p>55707,6</p>

ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственник:

Управляющая организация:

ООО «УКК «Солнечный»

Директор

С.Г. Лозовик

М.П.



к договору управления
 многоквартирным домом, расположенным по
 адресу: Краснодарский край, р-н Анапский,
 г. Анапа, ул. Верхняя дорога, д. 151, корп. 3
 от « ___ » _____ 2024

**Планово – договорная стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом,
 содержанию и ремонту общего имущества
 (расчетная площадь жилого, нежилого фонда 9284,6 кв.м.)**

Наименование работ, услуг	Объем	Периодичность	Стоимость руб. / кв.м/ мес.
Раздел I. Работы по санитарному содержанию мест общего пользования. Благоустройство придомовой территории.			7,11
1. Работы по содержанию помещений общего пользования и придомовой территории:	в соответствии с технической и проектной документацией	постоянно	
1.1. Влажное подметание тамбуров, лифтовых холлов, лестничных площадок, маршей, общих коридоров, балконов, крыльца, пандуса:	м ² /шт.		
1.1.1. первый этаж, второй этаж: тамбуры, лифтовой холл, лестничные площадки, марши, общие коридоры, балкон, крыльцо, пандус.		5 раз в неделю	
1.1.2. выше второго этажа: тамбуры, лифтовые холлы, лестничные площадки, марши, общие коридоры, балконы.		1 раз в неделю	
1.2. Влажная уборка тамбуров, лифтовых холлов, лестничных площадок, маршей, общих коридоров, балконов, крыльца, пандуса:			
1.2.1. первый этаж, второй этаж: тамбуры, лифтовой холл, лестничные площадки, марши, общие коридоры, балкон, крыльцо, пандус.		5 раз в неделю	
1.2.2. выше второго этажа: тамбуры, лифтовые холлы, лестничные площадки, марши, общие коридоры, балконы.		1 раз в неделю	
1.3. Влажная протирка стен, дверей, потолков и плафонов кабин лифтов.		4 раза в месяц	
1.4. Влажное подметание и влажная уборка пола лифтов.		5 раз в неделю	
1.5. Влажное подметание пола в помещениях, входящих в состав общего имущества: подвал, чердак, машинное отделение.		1 раз в год	
1.6. Влажная уборка пола в помещениях, входящих в состав общего имущества в подвале, в машинном отделении		1 раз в год	
1.7. Мытье окон в помещениях, входящих в состав общего имущества.		1 раз в год	
1.8. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, шкафов ШПК, коммуникационных шкафов, обметание пыли с потолков.		1 раз в месяц	
1.9. Влажная протирка подоконников, оконных		1 раз в неделю	

ограждений, перил, почтовых ящиков, отопительных приборов.		
1.10. Влажная протирка информационных знаков на многоквартирном доме (адресная табличка, табличка ПП, табличка-указатель класса энергетической эффективности).		1 раз в год
1.11. Сбор мусора, рекламных материалов и вынос их в установленное место.		5 раз в неделю
1.12. Подметание площадки перед входом в подъезд, проезжей части и тротуаров обслуживаемой территории, уборка газонов от случайного мусора. В холодный период: Очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см), сдвигание свежеснеженного снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см., очистка придомовой территории от снега наносного происхождения, посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами.		5 раз в неделю
1.13. Мойка площадки перед входом в подъезд.		2 раза в год
1.14. Рыхление, прополка клумб, полив зеленых насаждений (в теплый период).		1 раз в неделю, по необходимости
1.15. Покос газонов (в теплый период).		1 раз в неделю
1.16. Очистка урн от мусора.		2 раза в день (теплый период) 1 раз в день (холодный период)
1.17. Мойка урн с дезинфицирующим средством.		3 раза в неделю (теплый период), по необходимости 1 раз в квартал (холодный период), по необходимости
1.18. Уборка детской площадки, малых архитектурных форм на обслуживаемой территории.		5 раз в неделю
1.19. Контроль за санитарным состоянием обслуживаемой территории.		5 раз в неделю
1.20. Дезинсекция МОП.		1 раз в квартал
1.21. Дератизация МОП.		1 раз в квартал
1.22. Дезинсекция от клещей придомовой территории.	м ²	2 раза в год
1.23. Работы по организации и содержанию мест накопления ТКО и отходов I-IV классов опасности.	шт.	постоянно
1.23.1. Санитарное содержание мусороприемных контейнеров и площадки ТКО (подметание, мойка площадки ТКО и мусороприёмных контейнеров с дезинфицирующими средствами).	шт./м ²	в соответствии с планом работ
1.26.2. Организация мест накопления отходов I-II классов опасности (отработанных	кг.	

ртутьсодержащих, энергосберегающих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию таких отходов		постоянно	
1.27. Обследование объектов внешнего благоустройства.	шт./ м ²	5 раз в неделю	
1.28. Озеленение придомовой территории. Обрезка кустарников.	шт.	1 раз в год по необходимости	
1.29. Ремонт малых архитектурных форм. Ремонт игровых элементов, ограждения детской площадки.	шт.	по результатам сезонных, текущих, внеочередных осмотров	
Итого по Разделу I «Работы по санитарному содержанию мест общего пользования. Благоустройство придомовой территории»			66013,51
Раздел II. Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов многоквартирного дома (кроме капитального ремонта)			8,7
2. Контроль за состоянием многоквартирного дома:	в соответствии с технической и проектной документацией	постоянно	
2.1. Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, обследование состояния межкирпичных швов, цоколя, отмостки, стен, перекрытий, ограждений, покрытий, лестниц, перегородок, внутренней отделки, полов (при выявлении нарушений - разработка плана восстановительных работ).	м ²	сезонные, текущие, внеочередные осмотры	
2.2. Проверка элементов крылец, пандуса, козырьков над входами в многоквартирный дом, в подвал (при выявлении нарушений - разработка плана восстановительных работ).	в соответствии с технической и проектной документацией	сезонные, текущие, внеочередные осмотры	
2.3. Проверка кровли на отсутствие протечек (при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ).	в соответствии с технической и проектной документацией	сезонные, текущие, внеочередные осмотры	
2.4. Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши, водоприемных воронок внутреннего водостока (при выявлении нарушений - разработка плана восстановительных работ).	в соответствии с технической и проектной документацией	2 раза в год	
2.5. Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых вод.	в соответствии с технической и проектной документацией	1 раз в квартал	
2.6. Проверка состояния дверей подвалов, запорных устройств на них (при выявлении нарушений - устранение неисправностей в течение суток).	шт.	ежедневно	
2.7. Проверка температурно-влажностного режима технических помещений и при выявлении нарушений устранение причин его	С°	1 раз в квартал	

нарушения.			
2.8. Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в доме (при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт, в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ.	в соответствии с технической и проектной документацией	1 раз в квартал	
2.9. Обследование объектов внешнего благоустройства.	шт.	5 раз в неделю	
2.10. Ремонтные работы (2.1.-2.4.,2.6., 2.8.).	шт./ м ² /пог.м.	по результатам сезонных, текущих, внеочередных осмотров	
Итого по Разделу II «Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов многоквартирного дома» (кроме капитального ремонта)			80776,02
Раздел III. Техническое сопровождение объекта. Текущий ремонт (кроме капитального ремонта).			7,65
3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифта (лифтов), платформы подъемной для групп населения с ограниченными возможностями передвижения в многоквартирном доме:	шт.	постоянно	
3.1. Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	шт.	круглосуточно	
3.1.2. Обеспечение проведения осмотров и технического обслуживания лифта (лифтов).	шт.	ежемесячно	
3.1.3. Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).	шт.	круглосуточно	
3.1.4. Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов).	шт.	1 раз в год	
3.1.5. Обеспечение страхования лифта (лифтов)	шт.	1 раз в год	
3.2. Обеспечение проведения осмотров и технического обслуживания платформы подъемной для групп населения с ограниченными возможностями передвижения.	шт.	ежемесячно	
3.2.1. Обеспечение проведения аварийного обслуживания платформы подъемной для групп населения с ограниченными возможностями передвижения.	шт.	круглосуточно	
3.2.2. Обеспечение проведения технического освидетельствования платформы подъемной для групп населения с ограниченными возможностями передвижения.	шт.	1 раз в год	
3.2.3. Обеспечение страхования платформы подъемной для групп населения с ограниченными возможностями передвижения.	шт.	1 раз в год	
3.3. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме.			
3.3.1.Регистрация и контроль выполнения заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, принятие оперативных мер по устранению аварийных ситуаций, обеспечение безопасности граждан в		круглосуточно	

случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения.			
3.4. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности.			
3.4.1. Осмотры и обеспечение работоспособного состояния проходов, выходов.	в соответствии с технической и проектной документацией	ежемесячно	
3.4.2. Техническое обслуживание систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств пожаротушения, противодымной защиты.			
3.5. Проверка функционирования вентиляционных каналов.	в соответствии с технической и проектной документацией	1 раз в год	
3.6. Поверка коллективных приборов учета предоставляемых ресурсов.	шт.	в соответствии с технической документацией	
3.7. Контроль состояния исправности элементов внутренней канализации, канализационных выгребов, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации (при выявлении нарушений - разработка плана восстановительных работ).	пог.м.	сезонные, текущие, внеочередные осмотры	
3.8. Контроль состояния коллективных приборов учета и оборудования (контрольно-измерительных приборов и автоматики).	в соответствии с технической и проектной документацией	ежемесячно	
3.9. Съем показаний и фиксация в журнале учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.	шт.	12 раз в год	
3.10. Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.	в соответствии с технической документацией	1 раз в сутки, по заявкам	
3.11. Техническое обслуживание силовых и осветительных установок, электрических установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования, ремонт розеток, замена осветительных приборов, ремонт плафонов.	пог.м./шт.	постоянно	
3.12. Обслуживание системы эфирного телевидения в многоквартирном доме	пог.м.	2 раза в год, по заявкам	
3.13. Ремонтные работы (п.3.1.- п.3.12.), в том числе восстановление работоспособности оборудования, приборов.	шт./ м ² /пог.м.	по результатам сезонных, текущих, внеочередных осмотров	
Итого по разделу «Техническое сопровождение объекта. Текущий ремонт»			71027,19
Раздел IV. Управление многоквартирным домом			6,00
4.1. Организация работ по содержанию и ремонту общего имущества. Мероприятия, которые должна осуществлять управляющая организация в целях управления		постоянно	

<p>многоквартирным домом (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 № 416). Организация работ по предоставлению коммунальных услуг потребителям. Организация работ по расчету платы за ХВС, ГВС, электрическую энергию – потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.</p>			
<p>4.2. Организация работ по предоставлению информации в электронном виде на основании требований федерального законодательства о размещении управляющей организацией сведений в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства</p>		ежемесячно	
<p>Итого по Разделу IV «Управление многоквартирным домом»</p>			55707,6

ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственник:

Управляющая организация:
 ООО «УКК «Солнечный»

Директор
 м.п.

С.Г. Лозовик



к договору управления
 многоквартирным домом по адресу:
 Краснодарский край, р-н Анапский,
 г. Анапа, ул. Верхняя дорога, д. 151, корп. 3
 от «___» _____ 2024

Ежегодный отчет
 управляющей организации перед собственниками помещений
 в многоквартирном доме №___ по ул. _____
 о выполнении договора управления за 20__ год

Информация о деятельности управляющей организации ООО «УКК «Солнечный» за отчетный период по управлению многоквартирным домом за период: с 01 января 20__ г. по 31 декабря 20__ г.

Место нахождения управляющей организации: _____

Руководитель управляющей организации: _____
 (указывается должность, фамилия, имя, отчество)

Телефон: _____

Адрес электронной почты: _____

Адрес страницы в сети Интернет, используемой для раскрытия информации: _____

1. Техническое состояние многоквартирного дома

№	Наименование конструктивного элемента	техническое состояние по итогам последнего осмотра
1	Фундамент	
2	Фасад	
3	Стены:	
4	Перегородки	
5	Перекрытия:	
6	чердачные	
7	междуэтажные	
8	подвальные	
9	Крыша, кровля	
10	Полы	
11	Дверь входная (подъездная)	
12	Другие двери	
13	Крыльцо, пандус	
14	Ограждения	
15	Лифт	
16	Подъемная платформа для групп населения с ограниченными возможностями передвижения	
17	Система ХВС	
18	Система водоотведения	
19	Система ГВС	
20	Система теплоснабжения	
21	Система электроснабжения	
22	Сети связи	
23	Пожарная сигнализация	
24	Средства пожаротушения	
25	Система дымоудаления	
26	Вентиляция	
27	Иное	

2. Сведения о движении денежных средств по многоквартирному дому за отчетный период

№	Наименование	Единица измерения	Сумма
1	Задолженность потребителей на начало периода	руб.	
2	Начислено за услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома	руб.	
3	в т.ч. содержание многоквартирного дома	руб.	
4	в т.ч. текущий ремонт многоквартирного дома	руб.	
5	в т.ч. услуги управления	руб.	

6	Получено денежных средств	руб.	
7	в т.ч. денежных средств от собственников/нанимателей помещений	руб.	
8	в т.ч. целевых взносов от собственников/нанимателей помещений	руб.	
9	в т.ч. денежных средств от использования общего имущества	руб.	
10	в т.ч. прочие поступления	руб.	
11	Задолженность потребителей на конец периода	руб.	

3. Работы (оказанные услуги) по содержанию общего имущества и текущему ремонту

Наименование работ/услуг Наименование работы (услуги), выполняемой в рамках указанного раздела работ (услуг)	Периодичность выполнения работ (оказания услуг)	Годовая стоимость работ (оказанных услуг) (руб.)	Годовая оплата потребителями работы (оказанных услуг) (руб.)
Содержание и текущий ремонт ОИ	Ежемесячно		
Эл.энергия в целях содержания ОИ	Ежемесячно		
ХВС в целях содержания ОИ	Ежемесячно		
Отведение сточных вод в целях содержания ОИ	Ежемесячно		
Прочие дополнительные услуги:			
Плата за обслуживание специального счета фонда Капитального ремонта	Ежемесячно		

4. Общая информация по предоставленным коммунальным услугам

Наименование	Годовая оплата (руб.)
Задолженность потребителей за предоставленные коммунальные услуги (на начало периода):	
Холодное водоснабжение	
Горячее водоснабжение	
Водоотведение	
Теплоснабжение	
Электроснабжение	
Обращение с ТКО	
Начислено потребителям за предоставленные коммунальные услуги в отчетный период:	
Холодное водоснабжение	
Горячее водоснабжение	
Водоотведение	
Теплоснабжение	
Электроснабжение	
Обращение с ТКО	
Задолженность потребителей за предоставленные коммунальные услуги (на конец периода):	
Холодное водоснабжение	
Горячее водоснабжение	
Водоотведение	
Теплоснабжение	
Электроснабжение	
Обращение с ТКО	

Директор ООО «УКК «Солнечный»



Лозовик С.Г.