

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ялта.

«04» октября 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «ЖК Валенсия», в лице директора Титаренко Максима Григорьевича, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Собственник(и) жилого помещения (долей помещения), или квартиросъемщик(и) (по договору найма или по иным законным основаниям), многоквартирного дома расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г.Ялта, пгт Отрадное, ул.Морской спуск, дом № 5, на основании проведенного общего собрания Собственников и Протокола № 1 собрания от «04» октября 2025 г., именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, а совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Термины и толкования:

1.1. **Многоквартирный дом** — единый комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: *Российская Федерация, Республика Крым, г.Ялта, пгт Отрадное, ул.Морской спуск, дом № 5*, включающий земельные участки и расположенное на нем жилое здание, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей.

1.2. **Собственник** — лицо, являющийся собственником помещения, несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

$$\text{Доля в общем имуществе} = \frac{S \text{ помещения} \setminus \text{квартиры (доли помещения) \setminus \text{квартиры}}}{S \text{ Многоквартирного дома}}$$

1.3. **Пользователи помещений** - лица, пользующиеся жилыми и нежилыми помещениями (собственники жилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений или Владельцы нежилых помещений на законных основаниях).

1.4. **Управляющая компания** — организация, уполномоченная общим собранием собственников многоквартирного дома либо в иной не противоречащий законодательству Российской Федерации форме на выполнение функций по управлению многоквартирным домом, в том числе по оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту его общего имущества и предоставлению гражданам, проживающим в многоквартирном доме, собственникам жилых (нежилых) помещений коммунальных услуг, на основании Договоров заключенных в интересах собственников, законодательства РФ и Республики Крым.

1.5. **Помещение** — часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования и находящаяся во владении собственника.

1.6. **Общее имущество в многоквартирном доме** — принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир или иных находящихся в собственности помещений, в том числе относящихся к находящимся в собственности помещениям согласно технической документации на дом, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, холлы входной группы, технические этажи, а также система пожаротушения, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, системы ливневых стоков, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельные участки, на которых расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на вышеупомянутых земельных участках.

Граница разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником приведена в Акте, являющимся Приложением № 1 к настоящему Договору.

Перечень общего имущества приведен в соответствии с технической документацией (паспорта) многоквартирного дома.

1.7. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются нормами действующего законодательства.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей компанией за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г.Ялта, пгт Отрадное, ул.Морской спуск, дом № 5 (далее – МКД (многоквартирный дом)). Управление МКД включает в себя следующие виды работ, услуг:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания;
- надлежащее содержание общего имущества МКД;
- обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в МКД;
- обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми помещениями по перечню и в порядке, установленными настоящим Договором;
- управление по поручению Общего Собрания Собственников МКД созданными собственниками ремонтными и иными денежными фондами для финансирования строительно-ремонтных работ в МКД.

Условия настоящего Договора утверждены решением Собственника и Управляющей компании на основании **Общего собрания Собственников многоквартирного дома и Протокола.**

2.2. Управление МКД осуществляется Управляющей компанией в интересах Собственников и пользователей помещений в период срока действия договора, установленного п. 9.1. настоящего Договора.

2.3. Состав общего имущества МКД, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему Договору, в соответствии с технической документацией (паспорта) многоквартирного дома.

2.4. Управляющая компания обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан путем оказания услуг по управлению в перечне, приведенному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.5. Управляющая компания оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества Собственников (Пользователей) помещений в МКД по перечню и объему работ, услуг по содержанию общего имущества жилого дома и его оборудования, определяемых Приложениями к настоящему Договору.

2.6. Решение о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД определяется общим собранием собственников помещений в МКД (при изменении способа формирования фонда капитального ремонта на расчетном счете Управляющей компании). При необходимости проведения капитального ремонта в МКД Управляющая компания вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников. В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту,
- стоимость материалов, необходимых для капитального ремонта,
- общая стоимость работ по проведению капитального ремонта,
- сроки начала и завершения работ по проведению капитального ремонта,
- порядок финансирования капитального ремонта,
- сроки возмещения расходов,
- гарантийный срок на выполненные работы,
- прочие, связанные с проведением капитального ремонта, условия.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта МКД, регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемым заказчиками и Управляющей компанией после принятия соответствующего решения в порядке, установленном Жилищным Кодексом (далее – ЖК) РФ или отдельным Договором.

2.7. Управляющая компания обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом Собственников помещений в МКД в соответствии с предложениями Собственников помещений, собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц с письменного согласия Совета МКД. Управляющая компания вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собственников помещений в МКД от имени и в интересах Собственников.

2.8. Управляющая компания обеспечивает Пользователей (нанимателей и граждан – собственников) помещений коммунальными услугами: холодного и горячего (в случае, если это предусмотрено технической документацией дома) водоснабжения, водоотведения, отопления (в случае, если теплоснабжение предусмотрено технической документацией дома при отсутствии индивидуального отопления), электроснабжения мест общего пользования путем заключения от собственного имени договоров соответствующих договоров (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) с ресурсоснабжающими организациями.

2.9. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться решением общего собрания собственников МКД, утвержденным на основании законодательства РФ и Республики Крым объемом и перечнем работ/услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

2.10. Наймодатели действуют по настоящему Договору в интересах соответствующих граждан нанимателей и членов их семей.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязуется:

- 3.1.1. Принять в управление МКД и осуществлять функции управления в том числе:
- по выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, оказанию иных работ и услуг (далее - Работы) в соответствии с нормативно-правовыми актами Российской Федерации и Республики Крым, решениями общего собрания собственников;
 - по заключению с поставщиками коммунальных услуг договоров на предоставление коммунальных услуг собственнику, контролю объемов, качества и сроков предоставления этих услуг;
 - по заключению договоров со специализированными организациями на:
 - эксплуатацию имеющейся системы пожаротушения;

- управлению по поручению Общего Собрания Собственников МКД созданными собственниками ремонтными и иными денежными фондами для финансирования строительно-ремонтных работ, проводимых в МКД, с информированием собственников МКД и отчетностью перед Советом МКД;
- эксплуатацию имеющихся вентиляционных систем;
- дератизацию и дезинфекцию;
- заключению иных договоров, связанных с содержанием и эксплуатацией общего имущества МКД, в том числе по контролю соответствия требованиям нормативно-правовых актов РФ;
- по соблюдению перечня и сроков проведения работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД, по обслуживанию и ремонту лифтового оборудования, аварийно-диспетчерским работам, проводящимися и/или оказываемым на основании Договоров, заключенных в соответствии с настоящим Договором;
- при проведении предусмотренного настоящим Договором контроля за исполнением договорных обязательств устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств поставщиками коммунальных услуг, принимать участие в составлении соответствующих актов, осуществлять расчет размера снятия недопоставленных услуг в соответствии действующими нормативно-правовыми актами РФ и осуществлять перерасчет стоимости коммунальных услуг;
- производить начисление, сбор и перерасчет платежей собственника за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги.

3.1.2. Оказывать Собственнику услуги, в состав которых входит:

- ведение технической, исполнительной документации на общее имущество Многоквартирного дома и иной документации, ее хранение, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в случаях, установленных нормативными правовыми актами РФ, а при ее отсутствии - изготовление таковой за счет средств Собственника;

- прием, учет и рассмотрение обращений собственника, на действия (бездействие) работников Управляющей компании;

- подготовка обоснований и расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания и ремонта, модернизации и реконструкции общего имущества МКД.

3.1.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание МКД. После получения заявки об аварии незамедлительно принимать меры по устранению аварий в рамках имеющихся полномочий.

3.1.4. Выдавать собственнику справки и иные документы в пределах своих полномочий.

3.1.5. Своевременно ставить в известность собственника об изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги.

3.1.6. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания МКД и придомовой территории в случае выполнения соответствующих работ.

3.1.7 Своевременно подготавливать МКД, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.8. Обеспечить своевременное информирование пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения/включения инженерных сетей путем размещения объявлений в установленных советом МКД местах.

3.1.9. Принимать участие в проверках и обследованиях МКД, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему Договору.

3.1.10. Производить расчет и сбор платежей за жилищные и коммунальные услуги, за иные оказанные услуги, за отчисления в ремонтные фонды за иные оплаты, принятые решениями Общего Собрания МКД. В порядке, установленном в п. 4.4 - 4.7 настоящего Договора направлять Собственникам помещений МКД платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору.

3.1.11. Представлять ежегодный отчет о проделанной работе в порядке, установленном п.8.6. настоящего Договора по требованию собственников, владеющей долей не менее 10% общей площади МКД.

3.1.12. Участвовать в комиссии по расследованию аварийных ситуаций, возникших на объекте, переданном в управление.

3.1.13. В соответствии со статьей 24 Конституции РФ и Федеральным законом от 27 июля 2006 г. N 152-ФЗ "О персональных данных", не использовать и не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, нанимателя, без письменного разрешения Собственника, нанимателя или наличия иного законного основания (например, письменного запроса правоохранительных органов, судебных органов, судебных приставов-исполнителей, оформленного в установленном законодательством порядке). Собственник (Сторона) Договора дает согласие о использовании персональных данных Управляющей компанией в рамках предмета настоящего Договора.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. В соответствии с полномочиями от имени и в интересах собственников осуществлять любые необходимые для надлежащего обслуживания и эксплуатации МКД действия по управлению общим имуществом МКД и заключению соответствующих договоров.

3.2.2. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств от собственников помещений МКД, а также существующей степени благоустройства МКД и наличия соответствующего инженерно-технического оборудования.

3.2.3. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, угрозы сохранности МКД и общего имущества МКД перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для устранения таких угроз с последующим уведомлением собственников.

3.2.4. В порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, осуществлять ограничение предоставления коммунальных услуг соответствующим собственникам помещений МКД при неоплате (неполной оплате) такими собственниками коммунальных услуг; начислять им и взимать с них пени, штрафы за несвоевременную оплату. Изменить объем выполняемых работ и оказываемых услуг, предусмотренных настоящим Договором либо общим собранием собственников в размере невнесенных собственниками платежей за данные виды услуг (работ).

3.2.5. Требовать от Собственника исполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе в судебном порядке.

3.2.6. Оказывать Собственнику(ам) прочие услуги, не относящиеся к условиям Договора, на основании отдельно заключенных с такими собственниками договоров и/или соглашений.

3.2.7. Осуществлять допуск в помещения общего пользования МКД сотрудников и специалистов организаций, осуществляющих монтаж/демонтаж и обслуживание оборудования, связанного с предоставлением собственникам телекоммуникационных, интернет-провайдерских и иных услуг, с правом монтажа соответствующего оборудования под контролем Управляющей компании.

3.2.8. Предъявлять требования к собственнику по своевременному внесению платы за жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты пени при несвоевременной уплате. Производить взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги и требовать возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Собственника (проживающими в его помещении гражданами) Управляющей компании или общему имуществу МКД с правом передачи вышеуказанных полномочий третьим лицам без согласия собственника, с отнесением всех расходов на счет собственника.

3.2.9. Осуществлять проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета, проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб. В случае непредоставления Собственником или иными пользователями показаний приборов индивидуального учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, а также непредоставления Собственником или иными пользователями помещений доступа для снятия показаний Управляющей компанией, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов в соответствии с законодательством РФ.

3.2.10. Направлять находящиеся в распоряжении Управляющей компании денежные средства на возмещение убытков, связанных с неоплатой собственниками предоставленных жилищно-коммунальных услуг, неоплатой работ по благоустройству придомовой территории, содержанию и ремонту общего имущества МКД, на компенсацию инвестиций, произведенных Управляющей компанией в общее имущество МКД, на покрытие штрафных санкций, а также на приобретение поврежденного, уничтоженного или похищенного общего имущества МКД.

3.2.11. В случае отсутствия на момент передачи МКД в управление Управляющей компании помещений, специально предназначенных для размещения соответствующих технических служб, собственник предоставляет право Управляющей компании оборудовать соответствующие помещения в МКД при условии соблюдения Управляющей компанией при данном оборудовании помещений законных прав и интересов собственников МКД и действующего законодательства.

3.2.12. Привлекать подрядные организации к выполнению всего любых видов работ по настоящему Договору.

3.2.13. Если выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени внимательности и осмотрительности, и за возникновение которых она в виду этого условия отвечает (в том числе в связи с предписанием ГЖИ и других надзорных органов), то такие расходы должны быть ей компенсированы Собственниками помещений МКД за счет средств «содержания и ремонта помещений». Управляющая компания информирует Совет МКД о предписаниях надзорных органов относительно общедомового имущества.

3.2.14. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и Республики Крым и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, ремонту, санитарному содержанию МКД и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Собственники помещений обязаны:

3.3.1. Предоставить Управляющей компании номера контактных телефонов, адреса электронной почты, мобильных приложений-мессенджеров (при их наличии), заверенные подписью копии документов:

- подтверждающих право собственности на помещение в МКД;
- удостоверяющих личность (паспорт РФ и/или иной установленной законодательством формы документ), страницы – с общими данными и места актуальной регистрации;
- иные документы, регламентирующие права на собственность и использование принадлежащих собственникам МКД помещений.

3.3.2. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением установленных ЖК РФ, нормативно-правовыми актами РФ, субъекта РФ и органов местного самоуправления. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные законодательством РФ. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных

предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, и других мест общего пользования, а также выполнять другие требования пожарной безопасности, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры (бункеры), предусмотренные для накопления мусора.

3.3.3. Нести бремя содержания общего имущества МКД, в том числе участвовать в расходах на капитальный ремонт общего имущества МКД (отчисления в фонд капитального ремонта). Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче общего имущества МКД или конструкций МКД, загрязнению придомовой территории.

3.3.4. При обнаружении неисправностей санитарно-технического или иного оборудования, находящегося в помещении или общем имуществе МКД, немедленно принимать возможные меры к их устранению, незамедлительно сообщив о таких неисправностях и повреждениях Управляющей компании по телефону аварийно-диспетчерской службы.

3.3.5. Соблюдать права и законные интересы собственников и иных лиц – пользователей помещений.

3.3.6. При проведении ремонтно-строительных работ в помещении Собственника, заблаговременно известить Управляющую компанию заявлением о видах ремонтных работ, своей ответственности за использование участвующих в ремонте общедомовых инженерных коммуникаций; на основании данного заявления в том числе Собственником должны быть согласованы с Управляющей компанией условия на накопление и организацию вывоза строительного мусора и оплата Собственником его вывоза за счет собственных средств.

3.3.7. Во время проведения ремонтных работ в помещении, Собственник:

- организывает погрузку/разгрузку и подъем на этаж строительного-ремонтных материалов без использования лифта и с обязательным обеспечением чистоты в помещениях общего пользования МКД;

- осуществляет складирование строительного мусора внутри принадлежащего ему помещения (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов, и на придомовой территории категорически запрещено, согласно санитарных и пожарных норм содержания жилищного фонда).

3.3.8. В случае несоблюдения требований п. 3.3.6., 3.3.7 оплатить Управляющей компании в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза, выноса и перемещение строительного мусора складированного в местах общего пользования, на площадках межэтажных мусороприемников мусоропровода, придомовой территории, согласно выставленного Управляющей компанией счета Собственнику либо при невозможности установить виновное лицо Собственникам многоквартирного дома.

3.3.9. При отсутствии Собственника в помещении более 24 часов, сообщить Управляющей компании контактные данные представителя Собственника для осуществления соответствующего взаимодействия Сторон для исполнения настоящего Договора.

3.3.10. Без соответствующих разрешений и без контроля Управляющей компании не производить установку, замену индивидуальных приборов учета или перенос внутри собственного помещения участков инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования. В случае поломки, либо повреждении индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, немедленно извещать Управляющую компанию. Осуществить установку, оформление ввода в эксплуатацию за счет собственных средств индивидуальных приборов учета потребления коммунальных ресурсов в соответствии с проектной документацией МКД (водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение), обслуживание и своевременную поверку индивидуальных приборов учета.

3.3.11. Сообщать Управляющей компании о ремонтных работах в пределах границ эксплуатационной ответственности Собственника, предоставить паспортные данные лиц, работающих в помещении при выполнении ремонтных работ.

3.3.12. Не позднее 10 рабочих дней с даты перерегистрации права собственности Росреестром представлять в Управляющую компанию информацию (актуальная выписка из ЕГРН) о смене собственника помещения. Сообщить Управляющей компании личные данные ФИО, паспортные данные, контактный номер телефона нового Собственника и фактическую дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей компании копию договора аренды, найма, иного гражданско-правового договора либо копию вступившего в законную силу решения суда о признании за лицом права собственности на помещение или другие документы, подтверждающие смену Собственника или пользователя помещения.

3.3.13. Контролировать показания, исправность и сроки поверки приборов индивидуального учета.

3.3.14. Ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт жилого помещения МКД, а также плату за коммунальные и прочие услуги и взносы согласно решениям Общего собрания МКД.

3.3.15. Не производить переустройство и перепланировку помещения без получения в установленном действующем законодательством РФ порядке соответствующего согласования и/или разрешения. Не устанавливать телевизионные и иные приемо-передающие антенны на крыше, наружных стенах или помещениях общего пользования МКД без письменного согласования с Управляющей компанией.

3.3.16. Нести ответственность за ущерб, нанесенный общему имуществу МКД, имуществу других собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц в результате привлечения Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности собственника и/или Управляющей компании.

3.3.17. Компенсировать Управляющей компании расходы, связанные с устранением материального ущерба, а также последствий такого ущерба нанесенного общему имуществу МКД, имуществу других собственников при использовании инженерных сетей путем создания на них аварийной ситуации.

3.3.18. Соблюдать выполнение нормативных правовых актов Российской Федерации и Республики Крым о допустимости шума в помещении, курения/задымления и иных.

3.3.19. Допускать в заранее согласованное время специалистов Управляющей компании и ресурсоснабжающих организаций, имеющих право проведения работ на соответствующих инженерных сетях для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.20. Предоставить управляющей компании сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей, а так же по договорам аренды нежилых помещений, социального найма и пр. в срок не позднее 10 календарных дней с момента заключения с гражданами – нанимателями таких договоров путем представления копий договоров в Управляющую организацию. Предоставлять Управляющей компании в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, фактически проживающих в жилом помещении, сданном в найм, включая временно проживающих.

3.3.21. Ознакомить всех совместно проживающих с Собственником в жилом помещении либо использующих нежилое помещение пользователей с условиями настоящего Договора.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением, получать информацию о размерах начисленных ему платежей за коммунальные и прочие услуги, содержание и ремонт, а также любую другую информацию, затрагивающую его права и охраняемые законом интересы;

3.4.2. Требовать от Управляющей компании выполнения предусмотренных настоящим Договором обязательств.

3.4.3. В течение первого квартала текущего года получать от Управляющей компании отчет о выполнении обязательств по управлению МКД за предыдущий год.

3.4.4. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилого Помещения, переоборудование в установленном законодательством РФ порядке.

3.4.5. Передать обязанность по оплате работ и услуг, оказанных Управляющей компанией, предусмотренных настоящим Договором, нанимателю или арендатору(ам) помещений, с предварительным уведомлением о данном факте Управляющую компанию. При этом, при невыполнении арендатором (арендаторами) обязанностей по оплате оказанных Управляющей компанией услуг, соответствующую ответственность перед Управляющей компанией несет Собственник.

3.4.6. Контролировать выполнение Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору в соответствии с ЖК Российской Федерации и другими нормативно-правовыми актами РФ.

3.4.7. При причинении имуществу собственника ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей компании составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических обстоятельств и объемов повреждений в течение 5-ти рабочих дней с момента подачи заявки.

3.4.8. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей компании.

3.4.9. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД и обеспечению коммунальных услуг.

3.4.10. Члены Совета МКД имеют право присутствовать при снятии показаний общедомовых приборов учета, предварительно (за 3 рабочих дня) уведомив управляющую компанию о своем намерении.

3.4.11. По согласованию с Управляющей компанией (реализуя п. 3.3.9) на основании отдельного Договора или доверенности, предоставить ключи от жилого помещения для реализации положений настоящего Договора.

3.4.12. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. Цена (тариф) договора управления МКД утверждается на общем собрании собственников помещений, устанавливается в размере стоимости услуг и работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества, перечень и объем которых определяется в соответствии с п.2.5., 2.6 настоящего Договора и действует на период выполнения Управляющей организацией установленного договором объема и перечня работ и услуг.

4.2. При отсутствии решения общего собрания и надлежаще оформленного протокола общего собрания об утверждении размера платы за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД на очередной календарный год, Управляющая компания производит индексацию размера платы за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с официально установленным Госкомстатом России индексом потребительских цен на услуги за текущий календарный год.

4.3. Плата за Содержание и текущий ремонт общего имущества, а также иные услуги (дополнительные расходы), связанные с управлением МКД, вносится в порядке и на условиях определенных решением Общего собрания собственников помещений МКД.

4.4. Плата за Содержание и ремонт Общего имущества МКД и плата за коммунальные и иные услуги вносится Собственником не позже 10-го (Десятого) числа следующего за расчетным месяца по квитанциям, отправляемым Управляющей компанией по предоставленным Собственником контактным данным. В

случае неполучения квитанций, Собственник обязан незамедлительно проинформировать об этом Управляющую компанию и произвести сверку контактных данных. В случае, если день платежа приходится на выходной либо праздничный день, Собственник обязан оплатить счет по квитанциям до наступления такого дня.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»:

- на основании показаний индивидуальных приборов учета;
- при отсутствии или неисправности индивидуальных приборов учета у Пользователей жилых помещений - по нормативам потребления коммунальных услуг, утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- на основании общедомовых приборов учета.

4.6. При изменении тарифов законодательным органом власти РФ и/или Республики Крым на оплату коммунальных услуг, в период действия договора (в том числе, в случае доначислений по тарифам), дополнительное соглашение сторонами о внесении соответствующих изменений в расчеты за коммунальные услуги не оформляется. При изменении тарифов Собственники оповещаются Управляющей компанией способом размещения объявлений в установленных местах МКД.

4.7. Форма и содержание платежных документов определяются Управляющей компанией.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Собственник и Управляющая компания при неисполнении или ненадлежащем исполнении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что ненадлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника, в том числе, несвоевременного выполнения им своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.2. Управляющая компания несет ответственность (в границах эксплуатационной ответственности) за выполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в пределах средств, поступающих в качестве оплаты на содержание и ремонт общего имущества МКД и иных платежей, определенных общим собранием собственников помещений МКД.

5.3. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную законодательно продолжительность, изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальных услуг определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.4. В случае невыполнения отдельных видов услуг (работ), Управляющей компанией производится перерасчет платы за содержание и ремонт помещения в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2006 г.

5.5. Управляющая компания не отвечает за ущерб, который возник для Собственника из-за недостатка средств на содержание общего имущества в МКД или ремонт Общего имущества МКД, возникший при неоплате собственниками установленных в Приложении № 3 тарифов.

5.6. Управляющая компания не несет ответственности, не возмещает убытки и не компенсирует причиненный ущерб общему имуществу МКД, а также имуществу Собственников и/или третьих лиц, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использованием собственниками общего имущества МКД не по назначению и/или с нарушением действующего законодательства РФ;
- если такие аварии и/или ущерб возникли при невыполнении Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей компании и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии;
- технического состояния здания вследствие его естественного износа, износа инженерных сетей.

5.7. Управляющая компания не несет ответственности за техническое состояние общего имущества МКД, если такое имущество не находилось под контролем управляющей компании до момента заключения настоящего Договора и не было передано управляющей компании по акту с сопроводительной документацией предыдущей управляющей общим имуществом МКД компанией или Общим собранием собственников помещений МКД.

5.8. Управляющая компания не несет ответственность за действия своих работников в случае причинения последними убытков Собственнику или третьим лицам при проведении/выполнении работ, если Собственник не оформил надлежащим образом вызов/заявку на проведение соответствующих работ в принадлежащем ему помещении в Управляющей компании. В этом случае ответственность лежит на Собственнике или на третьих лицах.

5.9. Если Управляющая компания предложила (путем размещения на сайте, на информационных досках, внесением предложения в Совет МКД) собственникам помещений внести в договор управления изменения о выполнении работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД, а

собственники помещений не провели общее собрание или отказались от предложенных изменений, то управляющая организация не несет ответственности за неисполнение соответствующих работ в случае наступления негативных последствий для общего имущества МКД.

5.10. Собственники помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей компании и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло -, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей).

5.11. В случае аварийных ситуаций и нанесении ущерба общему имуществу МКД при их ликвидации Управляющей компанией, суммы, потраченные на ликвидацию аварийных ситуаций и неотложный ремонт общего имущества МКД, включаются управляющей компанией в текущую в оплату услуг собственниками помещений.

5.12. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы управляющей компании в рамках настоящего Договора Собственники (Пользователи) обязаны уплатить Управляющей компании пени, в размере и в порядке, установленном п.14 ст.155 ЖК РФ, ГК РФ, Настоящим Договором, если Управляющая компания заявит такое требование.

5.13. Собственники (Пользователи) оплачивают непредвиденные расходы, произведенные по Договору МКД предписанию ГЖИ и других контрольно-надзорных органов, в том числе установленные законодательством РФ санкции за правонарушения в сфере ЖК РФ.

5.14. Неиспользование Собственником принадлежащего ему помещения не является основанием для невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, установленном действующим законодательством, на основании заявления Собственника.

5.16. В случае досрочного расторжения договора управления Собственники (Пользователи) обязаны возместить Управляющей компании расходы по фактически выполненным работам в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента выставления счета Управляющей компанией.

6. УСЛОВИЯ ОСВОБОЖДЕНИЯ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

6.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимается: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

6.2. Сторона, для которой возникли невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. В качестве надлежащего подтверждения наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности необходимо приложить к извещению копии официальных документов соответствующих государственных органов.

6.3. Управляющая компания не несет ответственность перед собственниками, нанимателями и пользователями помещений за несоответствие качества коммунальных услуг требуемым параметрам, изложенным в Правилах предоставления коммунальных услуг Постановление Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам", Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» в том случае, если виновником нарушения являются пользователи помещения.

6.4. Управляющая компания не несет ответственность за ненадлежащее теплоснабжение или показатели горячего водоснабжения в том случае, если кем-либо из собственников выполнены несанкционированные переустройства инженерных сетей.

6.5. Управляющая компания не несет ответственность за финансовую сторону во взаиморасчетах за потребление ресурсов в период поверки и других испытаний общедомовых приборов учета, за факт, если в результате поверки будет выявлена необходимость их замены и увеличения срока отсутствия прибора учета в системе коммерческого учета между поставщиком ресурсов и управляющей компанией, за факт расхода ресурсов в следствии аварии на инженерных сетях, возникшей не по вине и/или бездействию управляющей компании.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами.

7.2. Претензии на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании. Претензии должны быть рассмотрены Управляющей компанией в течение 10 рабочих дней со дня получения претензии.

7.3. Претензии Управляющей компании, касающиеся ненадлежащего выполнения обязательств Собственником должны быть рассмотрены Собственником в течение 10 рабочих дней со дня их получения.

7.4. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

8.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется избранным на общем собрании собственников председателем Совета дома, а также уполномоченными органами субъекта РФ.

8.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей компании в срок не позднее 30 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- участия Собственников в лице председателя Совета дома в осмотрах Общего имущества МКД, в том числе кровель, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п.п. 8.2-8.5 настоящего раздела Договора.

8.2. В случаях нарушения условий настоящего Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу МКД;
- неправомерные действия собственника.

Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек. Членами комиссии могут быть представители Управляющей компании (обязательно) или Собственника (его представителя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу; описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и собственника (его представителя).

Акт составляется в присутствии собственника (его представителя), права которого нарушены или права нарушенные им в отношении иных Собственников, Управляющей компании, третьих лиц. При отсутствии Собственника (его представителя) акт проверки составляется комиссией без его участия. Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается собственнику (его представителю) под расписку либо заказным письмом с описью вложения, либо на электронную почту Собственнику и/или с использованием мобильных приложений-мессенджеров все сообщения признаются равными и таковыми как полученные Сторонами.

8.3. Управляющая организация представляет ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора по требованию собственников, владеющих не менее 10% площади помещений МКД, путем размещения в общедоступном месте дома на бумажном носителе не позднее конца I-го квартала, следующего за отчетным года управления. Собственник по письменному заявлению может получить отчет лично на бумажном носителе за оплату издержек по предоставлению данной услуги.

8.4. В случае отсутствия письменной Претензии со стороны собственника по качеству предоставленных услуг управления МКД по настоящему Договору, поданной собственником в Управляющую компанию до 20 (Двадцатого) числа месяца следующего за месяцем предоставления отчета, предоставленные Управляющей компанией собственникам в расчетном периоде услуги по управлению МКД Управляющей компанией считаются оказанными и принятыми собственником в полном объеме.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания и действует 3 (Три) года. Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью и утверждены Собственником подписями в разделе № 11 Договора. Собственники выступают в качестве одной Стороны настоящего Договора и договорились считать Договор таким, как заключенным с каждым собственником.

9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, произведенного не позднее, чем за 30 дней до планового срока истечения действия Договора, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.3. Договор может быть расторгнут досрочно:

- по соглашению сторон;
- в случае ликвидации Управляющей компании или МКД;
- принятия решения общим собранием Собственников многоквартирного дома.

9.4. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору утверждаются Общим собранием собственников помещений или оформляются Дополнительным соглашением об изменении условий договора, подписанного Управляющей компанией и одним из членов Совета дома, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Договор заключается в письменной форме в количестве двух экземпляров. Настоящий договор считается заключенным с даты его заключения - утверждения решения Протоколом на общем собрании Собственниками МКД.

10.3. В случае прекращения у Собственника права собственности или права на помещения в МКД, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым и действует для нового Собственника на тех же условиях, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

10.4. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещения в МКД определяется в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору и Правилами содержания общего имущества МКД, утверждаемыми Правительством Российской Федерации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.5. Собственник в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006 № 152-ФЗ в целях реализации положений настоящего договора дает свое согласие Управляющей компании на обработку своих персональных данных. Настоящее согласие действует со дня получения (сдачи) бюллетеня голосования общего собрания Собственников МКД.

10.6. В вопросах, не урегулированных настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

10.7. К настоящему договору прилагаются: Приложение № 1 Акт разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником; Приложение № 2 Состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; Приложение № 3 Перечень услуг и стоимость работ предоставляемых Управляющей компанией; Приложение № 4 Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества; Приложение № 5. Виды, объем и периодичность выполнения работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома; Приложение № 6. Предельные сроки устранения аварий общего имущества МКД.

11. Реквизиты и подписи сторон

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Управляющая Организация

ЖК-Валенсия»

Адрес: 298654, Российская Федерация,

Республика Крым, г.Ялта, пгт Отрадное,

ул.Морской спуск, дом № 4, пом. 30

ОГРН 1149102039900

ИНН 9103004420

КПП 910301001

Р/с: 40702810640010000251

БИК: 043510607

К/с :30101810335100000607

БАНК: РНКБ БАНК (ПАО) Г. СИМФЕРОПОЛЬ

Тел.+ 7 978 704 86 43

Эл.адрес jkvalensia@gmail.com

Ген. Директор _____



Титаренко Максим Григорьевич

№ Кв.	Фамилия, имя, отчество собственника помещения, представителя.	Общая площадь помещения	Кол-во голосов	Правоустанавл. документы на жилое/нежилое помещение	Подпись
1	<i>Лазуевский В.А.</i>	<i>141,9</i>			<i>Лазуев</i>
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					

АКТ

по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и собственниками помещений многоквартирного дома.

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией в многоквартирном жилом доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

- на системах холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов. При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;

- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в распределительном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.

2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через помещение.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей компании (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, уплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт.

5. В случае ограничения Собственником доступа к общим инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей компании, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей компании, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника*.

*В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей компанией соответствующего счета

Нормативные акты:
Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491(ред. от 15.12.2018)

"Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность"

8. 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.

Постановление Правительства РФ от 29.07.2013 N 644(ред. от 26.07.2018)"Об утверждении Правил холодного водоснабжения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации"

"граница эксплуатационной ответственности" - линия раздела объектов централизованных систем холодного водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе водопроводных и (или) канализационных сетей, по

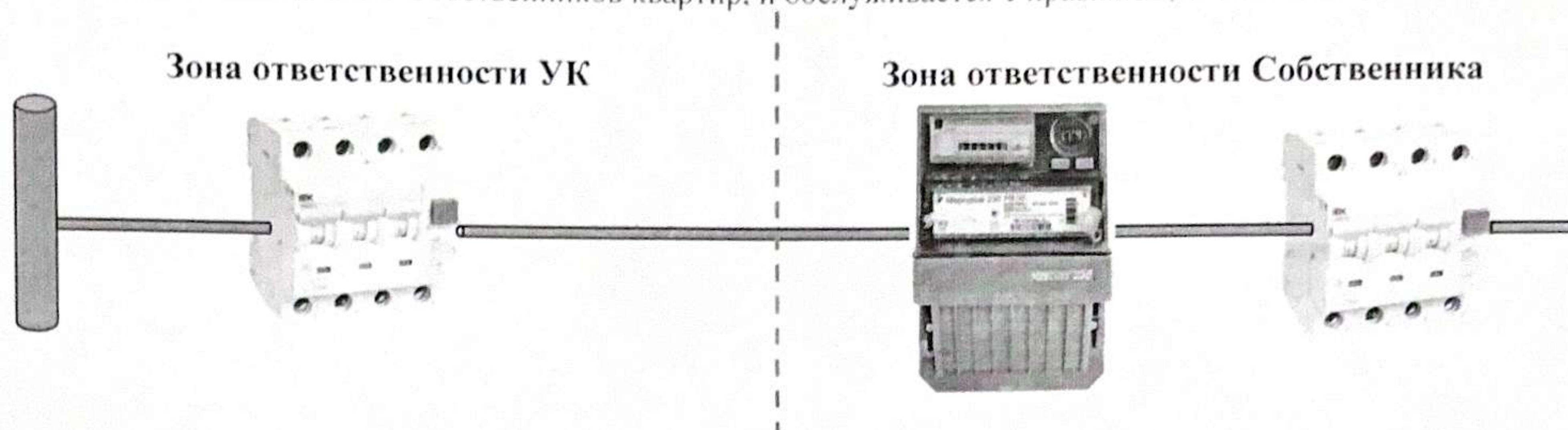
признаку обязанностей (ответственности) по эксплуатации этих систем или сетей, устанавливаемая в договоре холодного водоснабжения, договоре водоотведения или едином договоре холодного водоснабжения и водоотведения, договоре по транспортировке холодной воды, договоре по транспортировке сточных вод

СХЕМЫ

границ балансовой и эксплуатационной ответственности между исполнителем и потребителем.

Устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности:

1. Границами эксплуатационной ответственности по электроснабжению являются верхние клеммы подключения вводного автоматического выключателя расположенного в этажном распределительном шкафу. Отходящие линии электроснабжения, все электрооборудование и электрическую разводку внутри квартиры обслуживает Собственник. Стояковая разводка, верхние болты вводного выключателя и этажный электрощит находятся на общем балансе Собственников квартир, и обслуживается Управляющей компанией.

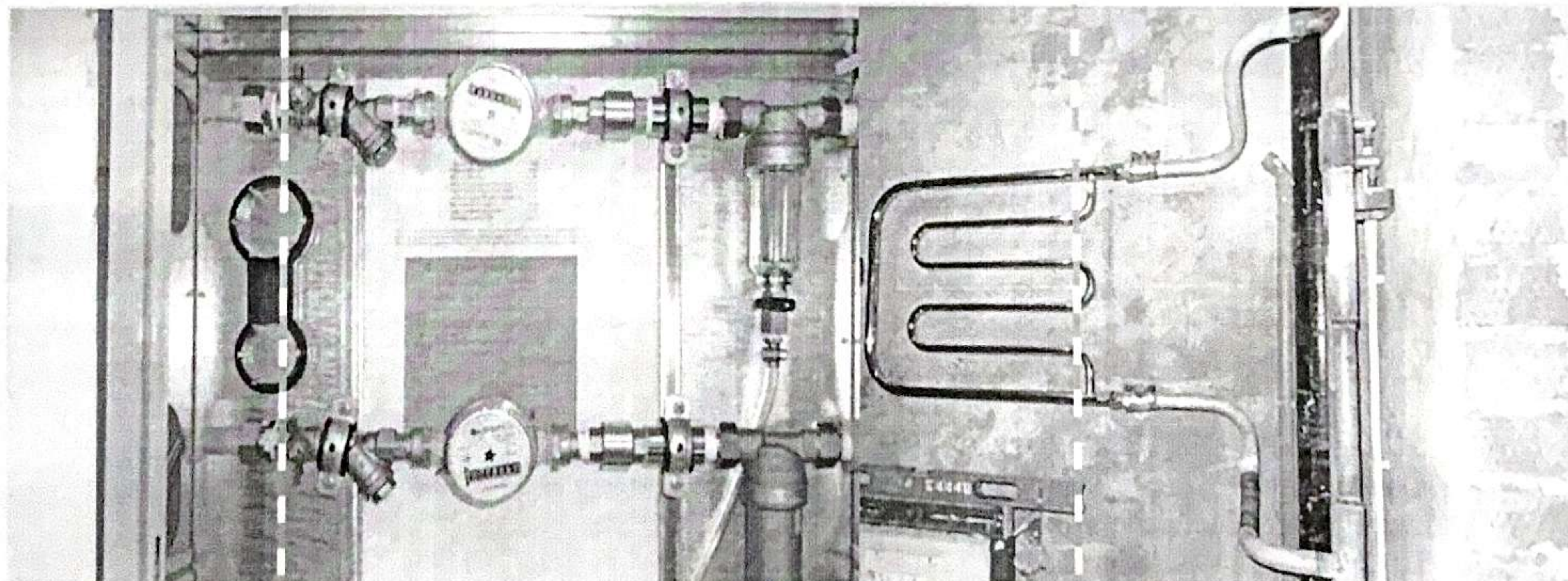


2. Границами ответственности по холодному водоснабжению являются точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Общедомовые стояки ХВС обслуживается Управляющей компанией. Первый расположенный от стояка кран и вся водопроводная разводка после первого крана находится в зоне ответственности Собственника.

Зона
ответственности
УК

Зона ответственности Собственника

Зона ответственности
УК

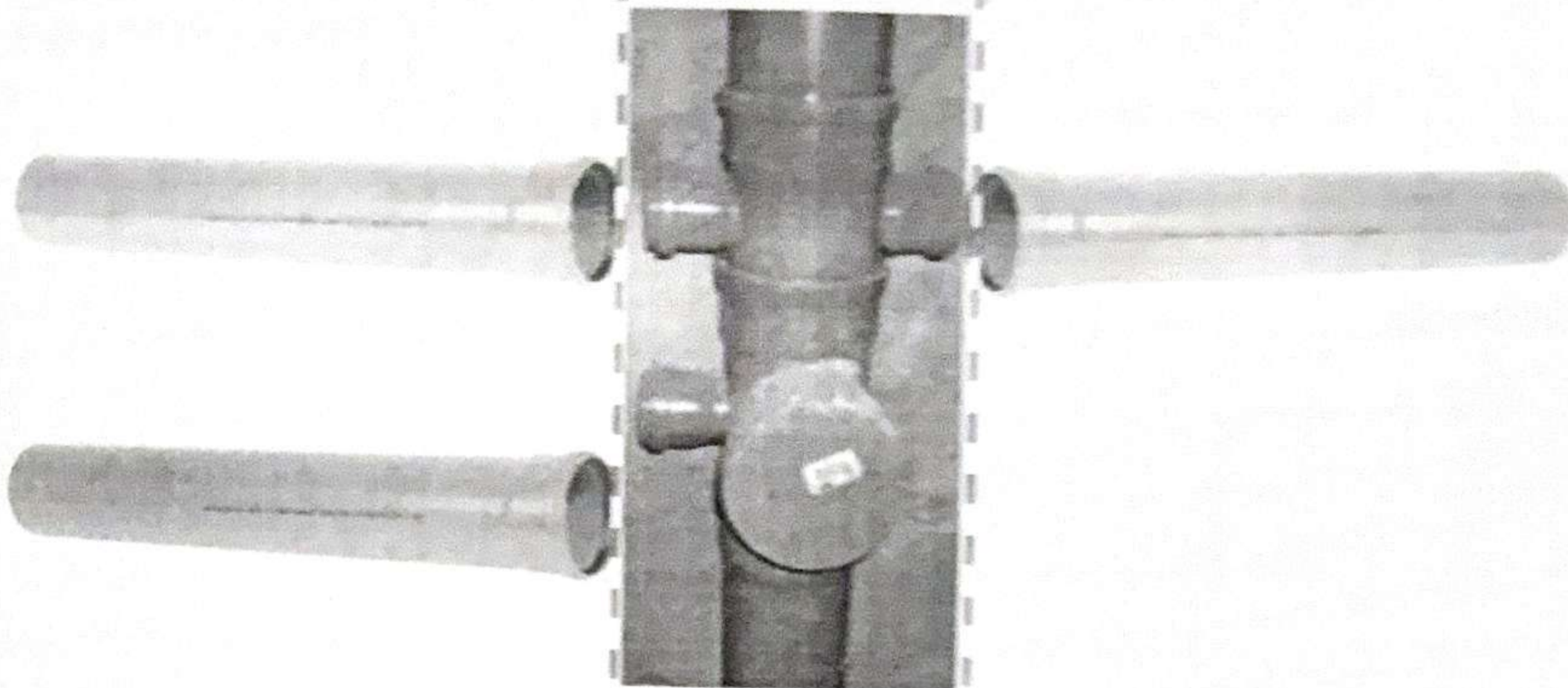


3. Границами ответственности по канализации является место присоединения отводящей трубы канализации квартиры к тройнику или кресту транзитного стояка домового водоотведения. Отводящую трубу и всю канализационную разводку внутри квартиры обслуживает Собственник. Тройник или крест транзитного стояка и сам стояк обслуживается Управляющей компанией.

Зона ответственности
Собственника

Зона
ответственности
УК

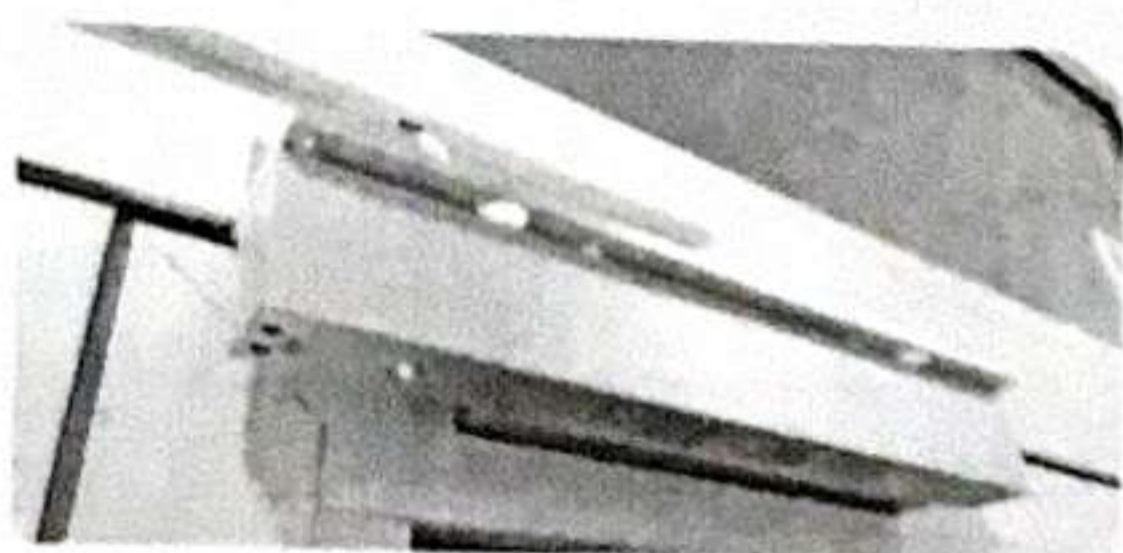
Зона ответственности
Собственника



4. Границами ответственности по переговорно-замочному устройству (ПЗУ) является точка крепления подходящего кабеля к квартирному блоку ПЗУ. Квартирный блок ПЗУ, установленный внутри квартиры, обслуживает Собственник. Подводка к квартирному блоку ПЗУ находится на общедомовом балансе и обслуживается Управляющей компанией.

Зона ответственности УК.

Зона ответственности Собственника



Служба
УК «Восток»
г. Москва

Состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме:

1. Общие сведения о многоквартирном доме: пгт. Отрадное, Морской спуск 5.

1	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	90:25:060201:188
2	Серия, тип постройки	Монолитный
3	Год постройки	2014
4	Степень износа по данным государственного технического учета	-
5	Степень фактического износа	-
6	Год последнего капитального ремонта	-
7	Количество этажей	7
8	Наличие паркинга	да
9	Наличие цокольного этажа	да
10	Лифт	1
11	Наличие мансарды	да
12	Количество квартир	55
13	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	12
14	Строительный объем:	15914 м3
14.1	Общая площадь жилых и нежилых помещений не входящих в состав общего имущества	2672,9 ж +456,4 н/ж м2.
14.1.1	Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества	745,3 м2
14.1.2	Общая площадь	3418,2 м2
15	Количество лестниц	1
16	Уборочная площадь общих коридоров и лестничных маршей	745,3 м2
17	Уборочная площадь придомовой территории общего пользования	102 м2.
18	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	800 м2.
19	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	90:25:060201:305

Строение находится в УДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНОМ состоянии,

требуется ремонт:

Текущий ремонт лестничных маршей и коридоров.

Косметический ремонт въезда в паркинг.

Укрепление подпорных стен.

Ремонт и гидроизоляция балконов кв №№ 50 и 52 в связи с протекание дождевых вод в подъезд.

Установка под кровельной планки в желоб водостока по всей протяженности желоба.

Модернизация и реконструкция вводного распределительного узла водопровода в том числе установка и пере подключение ёмкостей резервного водоснабжения с насосами.

Чистка резервной канализационной трубы.



Перечень услуг и работ предоставляемых Управляющей компанией			
Тариф по ул. Морской спуск д.5			
№ п/п	Наименование услуги (работы)	Тариф за 1 кв. м общей площади помещения, рублей в месяц	Примечание
1	Управление собственностью, включая содержание и организацию текущего ремонта несущих конструкций и крыши здания.	17,21	
1.1	Содержание и текущий ремонт несущих конструкций (лестниц, элементов крыши, стен, фундаментов, подвалов, ограждений)	1,51	По мере необходимости
1.2	Управление МКД	11,30	
1.3	Аварийно-диспетчерская служба	4,40	
2	Уборка мест общего пользования, сан-эпид. обработка, включая расходные материалы	15,40	По графику
3	Содержание инженерных коммуникаций, оборудования и лифтов, включая тех.осмотр, профилактические работы, страхование и тех. осведетельствование лифтов + диспетчерско-аварийная служба	7,61	По графику
3.1	Содержание и ремонт оборудования и систем инженерно-технического обеспечения (холодное водоснаюжение, электроэнергия)	5,24	По мере необходимости
3.2	Проведение техосмотров, очистка, ремонт системы вентиляции	0,17	Один раз в год
3.3	Проведение техосмотров, профилактические работы и ремонт лифтов	1,70	Один раз в месяц
3.4	Ежегодное страхование и техосвидетельствование лифтов	0,50	Один раз в год
4	Содержание земельного участка и придомовой территории, в т.ч.	5,11	По графику

4.1	Подметание, полив, озеленение.	5,01	По графику
4.2	Дератизация, дезинсекция	0,10	Один раз в год
6	Водопотребление на ОДН		по факту
5	Электроэнергия на ОДН		по факту
7	Вывоз ТБО		по нормативу
	ИТОГО	45,33	
6	Фонд текущих ремонтов	6,00	
	ИТОГО	51,33	

ООО Управляющая Организация "ЖК-Валенсия"

Титаренко М.Г.



**Перечень работ
по содержанию и текущему ремонту общего имущества.**

<i>Виды работ</i>	<i>Периодичность</i>
<i>1</i>	<i>2</i>
1. Содержание общего имущества жилого дома:	
а) стены и фасады:	
ремонт просевших и поврежденных участков отмосток	по мере выявления
восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях.	по мере выявления
плановые и частичные осмотры	два раза в год
отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки)	по мере выявления в течение пяти суток с немедленным ограждением опасных зон
восстановление вышедших из строя или слабо укрепленных аншлагов, домовых номерных знаков, подъездных указателей и других элементов визуальной информации	по мере выявления
б) крыши:	
частичный ремонт поврежденных участков кровли	не более 7 суток
укрепление и ремонт парапетных ограждений	по мере выявления
плановые и частичные осмотры	два раза в год
укрепление оголовков вентиляционных труб	по мере выявления
проверка исправности оголовков вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале	два раза в год
в) оконные и дверные заполнения:	
замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования	по мере выявления
плановые и частичные осмотры	два раза в год
закрытие и раскрытие продухов	два раза в год
г) вентканалы:	
осмотр и очистка вентканалов вентиляционные каналы санузлов и ванных комнат	по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону
д.) внешнее благоустройство:	
уборка и очистка придомовой территории.	2 раза в неделю, или согласно дополнительного соглашения (договора)
плановые и частичные осмотры	два раза в год
е.) санитарная уборка жилого дома:	
дератизация, дезинфекция подвалов	один раз в год
ж) санитарная очистка придомовой территории дома:	
вывоз твердых бытовых отходов	по отдельному договору со специализированным предприятием, по графику
2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:	
а) водопровод и канализация:	
сезонные обходы и осмотры систем, включая жилые помещения	два раза в год

(по мере необходимости)	
ревизия запорной арматуры на системах водоснабжения	планово - один раз в год, по мере выявления
прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях	по мере выявления
Ремонт ливневой канализации	по мере выявления
ремонт и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей, внутренних общедомовых систем водоснабжения.	по мере выявления
ремонт, регулировка систем отопления	по мере выявления
устранение неплотностей резьбовых соединений	по мере выявления
устранение свищей и трещин на общедомовых инженерных сетях, в жилых помещениях - стояки, включая вводную запорную арматуру	по мере выявления,
проверка исправности канализационной вытяжки	один раз в год
устранение засоров общедомовой канализационной сети	по мере выявления
б) электроснабжение:	
обходы и осмотры систем (в т.ч. наружных, в пределах границ эксплуатационной ответственности) с устранением нарушений изоляции электропроводки и других мелких работ	по графику, совместно с представителями
укрепление ослабленных участков наружной электропроводки	по мере выявления в течение семи суток
очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	по графику
закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	один раз в год, по мере выявления
снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков (при установке и включении в тариф)	ежемесячно
3. Аварийное обслуживание:	
а) водопровод и канализация:	
устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, включая жилые помещения (стояки)	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
ликвидация засоров канализации на внутридомовых системах, включая выпуски до первых колодцев	по мере возникновения неисправностей
устранение засоров канализации в жилых помещениях (стояки)	по мере возникновения неисправностей
б) электроснабжение:	
восстановление неисправных участков внутридомовой электрической сети (до отключающего устройства на жилые помещения)	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей (обслуживающая организация)
замена предохранителей, автоматических выключателей и другого оборудования на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах.	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей(обслуживающая организация)

ООО Управляющая Организация «ЖК- Валенсия»



М.П. Титаренко

**Виды работ и доля финансирования УК выполнения таких работ
по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома**

№ п/п	Объекты для проведения работ по текущему ремонту жилищного фонда	% от сметной стоимост и
1	Фундаменты и подвальные помещения	
1.1.	Устройство решеток на вентиляционные продухи.	До 10 %
1.2.	Ремонт приямков с заменой замков.	До 10 %
1.3.	Ремонт отдельных участков отмостки по периметру зданий.	До 10 %
2	Стены и фасады	
2.1	Герметизация стыков зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности	До 10 %
3	Крыши	
3.1	Частичная замена гидроизоляционного покрытия кровель.	До 10 %
4	Оконные и дверные заполнения (общее имущество многоквартирного дома)	
4.1	Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.	До 10 %
5	Лестницы, крыльцо (зонты-козырьки) над балконами верхних этажей.	
5.1	Восстановление или замена отдельных элементов крылец; козырьков над балконами верхних этажей.	До 10 %
6	Внутренняя отделка (места общего пользования)	
6.1	Все виды штукатурно-малярных работ во всех помещениях мест общего пользования.	До 10 %
7	Наружная отделка	
7.1	покраска люков в общем имуществе жилого дома	До 50 %
9.	Системы ХВС (внутридомовые системы)	
9.1	Ремонт и замена запорно-регулирующей арматуры в местах общего пользования жилого дома.	До 10 %
9.2	Смена отдельных участков трубопроводов.	До 10 %
10.	Внутренняя система водоотведения.	
10.1	Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, сифонов, ревизий в общем имуществе.	До 10 %
11.	Вентиляция	
11.1	Ремонт отдельных участков вентканалов	До 10 %
12.	Электротехнические и слаботочные устройства	
12.1	Замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электросети жилых квартир	До 10 %
12.2	Замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки) в местах общего пользования зданий.	До 10 %

ООО Управляющая Организация «ЖК - Валенсия»



М.Е. Титаренко

Предельные сроки устранения аварий общего имущества МКД

НЕИСПРАВНОСТИ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОБОРУДОВАНИЯ	ПРЕДЕЛЬНЫЙ СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РЕМОНТА
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	7 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	7 сут.
СТЕНЫ	
Ремонт отслоившейся штукатурки	5 сут. (с немедл. ограждением опасной зоны)
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время/ летнее время	1 сут./3 сут
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут.(с немедл. принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут.
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах	1 сут.
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления)	2 ч.
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	8ч.
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	8ч.
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	8ч.
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.

ООО Управляющая Организация «ЖК -Валенсия»



М.Г. Гитаренко