

Д О Г О В О Р №14/19
управления многоквартирным домом №101, ул. Чичерина, г. Уссурийск.

«01» апреля 2019г.

Общество с ограниченной ответственностью «СЕРЕНА плюс», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Ким Валентины Хасобовны, действующего на основании Устава, лицензии №111 от 23.04.2015г. с одной стороны, и собственники жилых и нежилых помещений, в лице Председателя совета многоквартирного дома Тураходжаевой Елены Валериевны, действующий на основании решения собственников жилья (доверенность №1 от 07.01.2019г.), именуемые в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме №101 по ул. Чичерина, г. Уссурийск (протокол №1/19 от «07» января 2019 года).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для Собственников жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирном доме и утверждены решением общего собрания Собственников жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирном доме №101 по ул. Чичерина, г. Уссурийск (протокол №1/19 от «07» января 2019 года).

1.3. Собственник – лицо, владеющее на праве собственности жилым и (или) нежилым помещением в многоквартирном доме №101, ул. Чичерина, г. Уссурийск, несет бремя содержания принадлежащего ему помещения и общего имущества в многоквартирном доме.

1.4. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора как через уполномоченных представителей, определенного решением общего собрания, так и лично.

1.5. Работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются Управляющей организацией при наличии решения общего собрания Собственников помещений.

Работы по капитальному ремонту выполняются в соответствии с Законом Приморского края от 07.08.2013г. №227-КЗ «О системе капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае» силами подрядных организаций или Управляющей организацией по отдельному договору.

1.6. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года №354, далее «Правила предоставления коммунальных услуг гражданам», Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13

августа 2006 года №491, далее «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 года №25, далее «Правила пользования жилыми помещениями», и иными положениями действующего законодательства РФ, регулирующие жилищные отношения.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация, обязуется в течение согласованного в пункте 8.2 настоящего Договора срока, за плату совершать по поручению Собственника, юридические и иные действия от своего имени, но за счет Собственника, и осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом а именно:

2.1.1. предоставлять Собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме коммунальные услуги (центральное отопление, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) в необходимых для них объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

2.1.2. заключать с ресурсоснабжающими организациями (гарантирующим поставщиком, энергоснабжающей организацией) договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг Собственникам, с правом переуступки требования оплаты за коммунальные услуги с Собственников и нанимателей жилых помещений МКД ресурсоснабжающим организациям, либо заключения договоров поручения с ресурсоснабжающими организациями, либо заключения агентских договоров с ресурсоснабжающими организациями;

2.1.3. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных;

2.1.4. выполнять работы и оказывать услуги по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, в границах эксплуатационной ответственности, указанных в Приложении №4;

2.1.5. обеспечивать выполнение работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме только на основании решения общего собрания Собственников;

2.1.6. контролировать выполнение организациями, действующими на основании договоров, начисление платежей Собственникам жилых помещений и изготовление квитанций-извещений на оплату жилищно-коммунальных услуг;

2.1.7. организовать начисление, сбор и перерасчет платежей Собственников за содержание и текущий ремонт, капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

2.1.8. устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

2.1.9. представлять интересы Собственников в органах государственной власти и органах местного самоуправления Уссурийского городского округа, контрольных, надзорных и иных органах, в судах по вопросам связанных с выполнением настоящего Договора;

2.1.10. вести приемку работ, выполненных по заключенным договорам.

2.2. Выполнение работ по настоящему Договору и заключение договоров по любым вопросам, связанным с надлежащим содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома, осуществляется самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения договоров с обслуживающими организациями (исполнителями, подрядчиками). В отношениях с обслуживающими организациями (исполнителями, подрядчиками), ресурсоснабжающими организациями и иными третьими лицами Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника.

2.3. К видам жилищно - коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам многоквартирного дома ресурсоснабжающими организациями по договорам с правом переуступки оплаты или агентским договорам, заключенными с исполнителем (Управляющей организацией), либо публичными договорами, заключенными между ресурсоснабжающими организациями и Собственниками помещений относятся: центральное отопление, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение. Данный перечень услуг может быть изменён на общем собрании Собственников.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. осуществлять управление общим имуществом в МКД, в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ, с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п.п.2.1.,2.2. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов;

3.1.2. оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в МКД, в соответствии с Перечнем работ и услуг (Приложение №5) к настоящему договору, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора;

3.1.3. провести технический осмотр Объекта и по его результатам составить акт технического осмотра (Приложение №2) и сформировать состав общего имущества (Приложение №3). На основании выше указанных документов подготовить Собственникам для рассмотрения на общем собрании предложения в виде перечня необходимых работ, с расчетом стоимости (в том числе в пересчете на один кв.м. общей площади помещения), а также с предложениями о порядке финансирования работ Собственниками;

3.1.4. работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложением №5 к настоящему договору, выполняются Управляющей организацией

на основании дополнительного соглашения к нему и за счет средств Собственников (Приложение №6);

3.1.5. устранять все выявленные недостатки выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, если такие недостатки произошли по вине Управляющей организации;

3.1.6. организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание дома, принимать заявки по телефону. Устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей, в сроки установленные законодательством и настоящим Договором. Устранение причин аварийных ситуаций может быть произведено как Управляющей организацией самостоятельно, так и с привлечением третьих лиц;

3.1.7. обеспечить Собственника, информацией о телефонах аварийных служб путем указания их на платежных документах или размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома;

3.1.8. рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков;

3.1.9. информировать Собственника, по предоставленной Поставщиком коммунальных услуг информации, о перерывах предоставления коммунальных услуг, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов;

3.1.10. информировать Собственника об изменении размера платы за жилое и (или) нежилое помещение;

3.1.11. обеспечивать учет и хранение договоров, заключенных от имени Собственников помещений в МКД, копии свидетельств о праве собственности, договоров купли-продажи, дарения, завещания, аренды, иных правоустанавливающих документов, хозяйственных договоров, контрактов и т.д.;

3.1.12. вести и хранить документацию, полученную от заказчика – застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние МКД, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов;

3.1.13. не позднее трех дней до проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним или лицом, пользующимся его помещением, время доступа, а при невозможности согласования направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения внутриквартирных работ общедомового имущества.

3.1.14. на основании заявки Собственника, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещению Собственника;

3.1.15. при наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества;

3.1.16. за дополнительную плату выполнять по поручению уполномоченных представителей Собственников, работы связанные с надлежащим содержанием общего имущества многоквартирного дома, но не вошедшим в перечень указанный в приложении к настоящему Договору;

3.1.17. на условиях, определенных решениями общего собрания Собственников, инвестировать собственные и заемные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками;

3.1.18. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. определять способы исполнения обязанностей по настоящему договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей;

3.2.2. за счет средств Собственников привлекать специализированные организации или экспертов для целей технического обследования при обнаружении во время ежегодных технических осмотров, признаков снижения работоспособного состояния несущих конструкций и недопустимого технического состояния дома в целом для определения причин появления этих признаков и мер по обеспечению безопасности проживания;

3.2.3. выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием Собственников, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты Собственником работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества;

3.2.4. использовать персональные данные Собственника, членов семьи Собственника, нанимателей/арендаторов помещений в МКД с правом передачи их третьим лицам (в том числе, вычислительный/расчетный центр) для открытия и ведения лицевого счета, выполнения начислений, изготовления квитанций, взыскания задолженности по оплате за помещения и коммунальные услуги, ведение паспортного учета. Заключение Собственником настоящего Договора признается его согласием, а также согласием членов семьи собственника, нанимателя/арендатора на обработку и передачу их персональных данных третьими лицами для целей, предусмотренных настоящим пунктом;

3.2.5. инициировать созыв и проведение общих собраний Собственников помещений МКД, вносить в повестку общих собраний предложения по вопросам изменений условий настоящего Договора управления МКД;

3.2.6. в судебном порядке требовать с Собственника или лиц, пользующихся его квартирой в многоквартирном доме, выплаты задолженности по платежам за жилое (нежилое) помещение; полного возмещения убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой обязательных платежей, взносов и иных общих расходов, а также полного возмещения иных убытков, причиненных Собственником или лицами, пользующимися его квартирой в многоквартирном доме, вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения ими своих обязательств, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором. Для реализации данного права Управляющая организация вправе привлекать третьих лиц;

3.2.7. ежемесячно, до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, предоставлять уполномоченным представителям Собственников МКД, списки собственников помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение (по требованию уполномоченного представителя);

3.2.8. не выполнять решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме о проведении конкретных работ, если общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме не определен источник финансирования данных работ или соответствующие средства Собственниками не внесены;

3.2.9. производить осмотры, проверки состояния Общего имущества и ремонт технического инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра;

3.2.10. организовывать и проводить комиссионную проверку количества проживающих в квартире Собственника лиц. По итогам проверки составляется соответствующий акт, являющийся основанием для начисления оплаты за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги;

3.2.11. по согласованию с Собственником за отдельную плату, согласно утвержденному Прейскуранту Управляющей организации, оказывать иные услуги и выполнять иные работы, не предусмотренные настоящим Договором;

3.2.12. оказывать Собственникам дополнительные услуги или выполнять другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникло при исполнении основных обязательств. Если Собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года;

3.2.13. по решению общего собрания Собственников помещений, сдавать в аренду помещения, относящиеся к местам общего пользования, вырученные средства перераспределять на затраты по содержанию общего имущества МКД;

3.2.14. принимать предоплату за жилищно-коммунальные услуги от Собственника в случае его длительного отсутствия;

3.2.15. осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и иными нормативными правовыми актами, регулирующими жилищные правоотношения;

3.2.16. при неоплате арендатором в установленном договором управления сроки выставленных Собственнику счетов-квитанций (счетов-фактур), Управляющая организация вправе потребовать их оплаты от Собственника;

3.2.17. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственников и (или) членов их семьи, а также иных лиц;
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и прочее);
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- с несвоевременным уведомлением Управляющей организации об аварийной ситуации;

3.2.18. в случае если Собственники жилых (нежилых) помещений в течение 3-х месяцев подряд не производят оплату по договору, Управляющая организация вправе произвести отключение внутридомовых инженерных коммуникаций, принадлежащих Собственнику, от коммуникаций жилого дома, до погашения задолженности по договору. Предупреждение об отключении направляется за десять календарных дней.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ;

3.3.2. границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом (помещением Собственника) является на системах: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках; на системе водоотведения (канализации) – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире); на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Не принадлежит к общему имуществу: по системе электроснабжения - квартирный счетчик; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру) (Приложение №4);

3.3.3. своевременно и полностью вносить плату за жилое (нежилое) помещение;

3.3.4. за выполнение дополнительных поручений по настоящему Договору производить Управляющей организации дополнительную плату;

3.3.5. поддерживать жилое (нежилое) помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, содержать подсобные помещения, балконы и лоджии в чистоте и порядке, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и других местах общего пользования, соблюдать права и законные интересы соседей, других собственников помещений, правила пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества МКД и придомовой территории;

3.3.6. предоставить Управляющей компании свои персональные данные и персональные данные членов своей семьи, арендаторов (нанимателей), необходимые для начисления платы за помещение и коммунальные услуги, подлежащие внесению Собственником, согласно условиям настоящего договора, а также в целях выпуска и доставки платежных документов (квитанций), ведения учета по лицевому счету Собственника, осуществления сбора платежей, ведение паспортного учета, взыскания задолженности по оплате коммунальных услуг, содержания и ремонта помещения. При этом Собственник, члены семьи Собственника, наниматель/арендатор помещения дает(ют) согласие на обработку его(их) персональных данных и не возражает(ют) против их передачи третьим лицам, для целей предусмотренных настоящим пунктом;

3.3.7. не производить переустройство и (или) перепланировку, реконструкцию помещения, перестановку имеющегося, либо установку дополнительного

сантехнического и иного оборудования, не предусмотренных проектным решением (проектом) и производимых Собственником помещений без соблюдения требований, установленных нормативно-правовыми актами и действующим законодательством РФ;

3.3.8. при временном не использовании помещений для проживания граждан более 48 часов (двух дней) сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещения;

3.3.9. соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях и не производить перенос инженерных сетей, относящихся к общедомовому имуществу МКД, без согласования с Управляющей организацией;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности, внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

е) не присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета;

ж) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды, путем слива воды);

з) не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а в случае засорения канализации по его вине - возместить Управляющей организацией фактические расходы по ликвидации засорения;

и) не нарушать тишину и покой граждан в ночное время (с 22-00 ч. до 7-00 ч. по местному времени), в том числе при использовании телевизоров, радиоприемников, магнитофонов, иных громкоговорящих устройств на повышенной громкости, крики, свист, пение, игра на музыкальных инструментах и т.д.;

к) не нарушать тишину и покой граждан при производстве санкционированных работ по переустройству и перепланировке помещений в жилом доме и иных ремонтных работ, создающих повышенный шум и (или) вибрацию с 19-00 ч. до 9-00 ч. по местному времени;

л) не нарушать архитектурную целостность МКД, без согласования в соответствующих инстанциях;

м) предварительно информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, с предоставлением оригиналов документов, подтверждающих наличие необходимых разрешений и согласований на производство данных работ;

н) производить установку (монтаж) наружных блоков кондиционеров только в разрешенных местах, согласно нормативно-правовым актам и действующему законодательству РФ;

о) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общедомового имущества собственников помещений, и нанесению ущерба Управляющей организации;

п) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

р) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки (при наличии лифтов в многоквартирном доме);

с) в случае самовольного переустройства помещений, перестановку, либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования и иных нарушений действующего законодательства РФ и условий настоящего Договора, Собственник обязан за свой счет исправить нарушение и/или привести помещение в прежнее состояние, в течение 5-ти дней с момента получения письменного требования и возместить причиненный ущерб в полном объеме;

3.3.10. предоставлять Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в МКД в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием его персональных данных (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене нанимателя (арендатора);

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом (ых) помещении (ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом (ых) помещении (ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений);

3.3.11. Обеспечить доступ в своё жилое (нежилое) помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра: технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое Собственником; инженерного оборудования; для выполнения необходимых ремонтных, профилактических работ; работ по ликвидации аварии; осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

3.3.12. в случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией, не установленных настоящим Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иным пользователем помещений условий настоящего Договора, норм действующего законодательства РФ, то указанные услуги и работы проводятся за счет Собственника помещения;

3.3.13. сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме;

3.3.14. обеспечить доступ в помещения, являющиеся общей собственностью многоквартирного жилого дома, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества этого дома, неотложных технических эксплуатационных работ. Содействовать обеспечению такого доступа, в случае необходимости, в помещения, принадлежащие на праве собственности;

3.3.15. в соответствии со ст. 44 ЖК РФ принимать на общем собрании решение о текущем ремонте общего имущества многоквартирного дома;

3.3.16. Собственник, передавший по договору аренды принадлежащее ему помещение, обязан предоставить в Управляющую организацию сведения об арендаторах и копии заключенных с ними договоров аренды, а также в течение 7 дней сообщать о смене арендаторов;

3.3.17. Собственник помещения обязан ознакомить с условиями настоящего договора, а также правилами проживания в многоквартирном доме, правилами содержания общего имущества членов семьи, нанимателей, арендаторов, а также контролировать использование указанными лицами помещений по назначению. На период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование третьим лицам исполнять в полном объеме обязательства по договору управления, в том числе оплачивать своевременно и в полном объеме вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт общего имущества, а также оплачивать коммунальные услуги.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;

- присутствовать при выполнении работ Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом;

3.4.2. привлекать для контроля качества выполняемых работ по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде и наличии лицензии;

3.4.3. требовать от Управляющей организации представления отчета о выполнении настоящего Договора;

3.4.4. Собственник нежилого помещения вправе самостоятельно заключать договоры на сбор и вывоз твердых бытовых отходов (ТБО), уборку придомовой территории, договоры на поставку коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями;

3.4.5. Собственник вправе поручить оплату расходов связанных с исполнением договора управления арендатору, на условиях указанных в договоре управления.

4. Цена Договора.

4.1.1. Цена Договора и размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с

долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

4.1.2. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома для Собственников жилых и нежилых помещений составляет 27,00 рублей за один метр квадратный, из них:

- услуги по содержанию общедомового имущества МКД – 19,00 рублей за один метр квадратный, в том числе стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом - 2,70 рубля за один метр квадратный;

- услуги по текущему ремонту 8,00 рублей за один метр квадратный, (протокол №1/19 от «07» января 2019 года).

4.1.3. Размер оплаты за текущий ремонт устанавливается Собственниками на общем собрании совместно с Управляющей организацией и может быть оформлен письменно дополнительным соглашением к данному договору и подписывается сторонами (Управляющей организацией и уполномоченным представителем Собственников). Указанные денежные средства расходуются в соответствии с перечнем работ, утвержденным общим собранием.

4.2. Если Собственники помещений на своем общем собрании не приняли решения об установлении размера платы, то оплата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги производится по тарифам, утвержденным муниципальным образованием Уссурийского городского округа. Отдельные коммунальные услуги оплачиваются по тарифу, установленному администрацией Приморского края и Региональной энергетической комиссией поставщику.

4.3. При принятии Администрацией г. Уссурийска постановлений об изменении тарифов на коммунальные услуги, а также на иные работы и услуги, Собственники обязаны осуществлять оплату в соответствии с вновь утвержденными тарифами без внесения изменений и дополнений в настоящий Договор Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного или правового акта органов местного самоуправления, либо в установленный таким актом срок.

4.4. Собственники помещений МКД, осуществляющие предпринимательскую (хозяйственную) деятельность, обязаны соблюдать обязательные санитарно-эпидемиологические требования к обращению (сбору, временному хранению, обеззараживанию, обезвреживанию, транспортированию) с отходами, образующимися в организациях при осуществлении медицинской и/или фармацевтической деятельности, выполнении лечебно-диагностических и оздоровительных процедур (далее – медицинские отходы), а также к размещению, оборудованию и эксплуатации участка по обращению с медицинскими отходами, санитарно-противоэпидемическому режиму работы при обращении с медицинскими отходами, установленными Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.1.7.2790-10, «Санитарно – эпидемиологическими требованиями к обращению с медицинскими отходами», (утв. Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 09.12.2010 г. №.163).

Собственники помещений МКД, осуществляющие предпринимательскую (хозяйственную) деятельность (в том числе медицинскую и/или фармацевтическую деятельность, выполнение лечебно-диагностических и оздоровительных процедур), не в праве осуществлять сбор и временное хранение мусора (отходов),

образовавшегося в результате осуществления Собственником помещений предпринимательской (хозяйственной) деятельности (производства или потребления, в том числе товаров (продукции), утративших свои потребительские свойства) в контейнерах хранения и сбора ТКО, а также на площадке сбора и временного хранения мусора (отходов) ТКО.

4.5. При неиспользовании Собственником и иными лицами помещений, обязанность внесения платы за помещение и коммунальные услуги по настоящему Договору сохраняется. При временном отсутствии в жилом помещении проживающих граждан внесение платы за холодное, горячее водоснабжение, электроснабжение, водоотведение при отсутствии в помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета рассчитывается исходя из фактических объемов потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти Приморского края в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.7. Расчет платы за коммунальные услуги, потребленные в нежилом помещении, а также потребленные на содержание мест общего пользования, относящихся к нежилым помещениям, производится исходя из показаний общедомовых (коллективных) приборов учета коммунальных ресурсов и распределяется между всеми собственниками нежилых помещений в размере, пропорциональном площади занимаемого нежилого помещения к общей площади всех нежилых помещений МКД.

4.8. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника на основании решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.9. Не использование помещений Собственниками, не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

4.10. Оплата по настоящему договору осуществляется Собственниками и нанимателями – физическими лицами, ежемесячно до 24 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата на основании выставленных счет - квитанций на счет, указанный в них. Счет - квитанции предъявляются собственникам не позднее 10 числа месяца следующего за отчетным.

4.11. Юридические лица и индивидуальные предприниматели производят оплату до 10 числа месяца, следующего за расчетным, на основании счета, счета-фактуры.

4.12. Работы по текущему ремонту производятся в пределах вносимой Собственниками платы за жилое помещение. Если размер вносимой Собственниками помещений в многоквартирном доме платы за жилое помещение меньше месячной стоимости комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества более чем на 10%, то Управляющая организация доводит до собственников обоснованное предложение изменить перечень, периодичность и (или) качество работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества или изменить размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения. В случае, если очередное общее собрание собственников помещений в течение одного месяца со дня размещения не проводилось или на нем не принято решение об определении нового размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, с которым согласна Управляющая организация, то Управляющая организация, начиная со второго месяца, следующего за месяцем размещения указанного в настоящем пункте предложения, вправе в одностороннем порядке, отказаться от исполнения настоящего Договора.

4.13. Собственник вправе по своему выбору:

а) оплачивать жилое (нежилое) помещение наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета;

б) поручать другим лицам внесение платы за жилое (нежилое) помещение вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору;

в) вносить плату за жилое (нежилое) помещение за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения;

г) осуществлять предварительную оплату жилого (нежилого) помещения в счет будущих месяцев.

4.14. Условия отсрочки или рассрочки оплаты жилищных услуг (в том числе погашение задолженности по оплате жилищных услуг) согласовываются с Управляющей организацией.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном ч.14 ст.155 Жилищного кодекса Российской Федерации. Оплата одной из коммунальных услуг не снимает с Собственника ответственности по оплате других коммунальных услуг в полном объеме.

5.3. В случае ограничения Собственником доступа Управляющей организации к общему имуществу, общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации и находящихся в помещении Собственника, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования и т.д., а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника данного помещения.

5.4. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону

ответственности Собственника или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации, имуществу третьих лиц, несет данный Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств данного Собственника.

5.3. Управляющая организация не несет ответственность за:

5.3.1. Невыполненные работы, которые не были включены в план выполнения работ, утвержденных решением общего собрания Собственников;

5.3.2. Причиненный ущерб общему имуществу многоквартирного дома или имуществу Собственника жилого (нежилого) помещения, если этот ущерб причинен в случае аварийной ситуации, которую Управляющая организация не могла устранить в связи с несвоевременным уведомлением Управляющей организации об аварийной ситуации. Ответственность в данном случае лежит на Собственнике;

5.3.3. не отвечает по обязательствам Собственников.

5.4. Собственник, виновный в порче общедомового имущества и помещений многоквартирного дома, выполнивший или допустивший самовольное переустройство и (или) перепланировку жилого (нежилого) помещения, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.5. Собственник, не обеспечивший допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организации, имеющих право на проведение работ на системах электро -, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей).

5.6. В случае несанкционированного подключения Собственника или пользующимися его помещением (ями) в многоквартирном доме лицами к внутридомовой инженерной системе, минуя индивидуальные или общие квартирные приборы учета, Собственник обязан уплатить Управляющей организации штраф в двойном размере.

5.7. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих органов власти.

5.8. Собственник несет ответственность за своевременную и полную оплату расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества, а также иных расходов предусмотренных договором управления, в том числе, если обязанность по внесению указанных платежей была им возложена на арендатора. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не освобождает Собственника от ответственности за своевременное и в полном объеме внесение платы за содержание и ремонт общего имущества.

6. Особые условия

6.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного

соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

6.3. Обо всех изменениях адресов, реквизитов, номеров телефонов, факсов, стороны обязаны сообщать друг другу в письменной форме в пятидневный срок. Направление Управляющей организацией корреспонденции предназначенной Собственнику помещения по последнему почтовому адресу, месту нахождения (жительства), указанному Собственником помещений в МКД, считается надлежащим уведомлением.

6.4. Настоящие правила распространяются на владельцев домашних животных:

6.4.1. содержание домашних животных в помещениях допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических, ветеринарно-санитарных правил и норм, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации;

6.4.2. владельцы животных обязаны поддерживать санитарное состояние МКД и прилегающей территории и обязаны не допускать загрязнение животными подъездов, лестничных клеток, коридоров, лифтов, подвалов, а также детских площадок, дорожек, тротуаров и других мест общего пользования в МКД. В случае оставления животным экскрементов, в не отведенных для указанных целей местах, они должны быть немедленно удалены владельцем животного;

6.4.3. запрещается выгул домашних животных на территории МКД, в том числе на бельевых, детских и спортивных площадках, клумбах, а также в иных местах придомовой территории МКД, специально не отведенных и не оборудованных для данных целей;

6.4.4. запрещается: курение, распитие спиртных напитков и совершение иных противоправных действий в местах совместного пользования собственниками помещений общим имуществом МКД.

7. Форс-мажор

7.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, не несет ответственность, если их исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила).

7.2. 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.

7.3. 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.

8. Срок действия, порядок изменения и досрочного расторжения договора.

8.1. Настоящий Договор считается заключенным с «01» апреля 2019 года.

8.2. Настоящий Договор заключен на 3 (три) год(а).

8.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

8.4. Расторжение настоящего договора в одностороннем порядке может осуществляться:

а) по инициативе Собственника в случае отчуждения ранее находившегося в его собственности жилое помещение вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, пожизненной ренты и пр.)— путем письменного уведомления Управляющую организацию с приложением копии соответствующего договора;

б) принятие общим собранием Собственников жилых помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной Управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не менее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем направления ей протокола решения общего собрания и ведомость подписей Собственников многоквартирного дома;

в) более 1/3 Собственников помещений в течении 3 (трех) месяцев не исполняют обязанности в части оплаты по настоящему договору;

г) по инициативе Управляющей организации с обязательным уведомлением об этом не позже, чем за 1 (один) месяц.

8.5. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация:

а) вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору, понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов.

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

8.7. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

8.8. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

Приложения:

Приложение №1. Протокол №1/19 от «07» января 2019 года общего собрания в форме очного голосования собственников приватизированных помещений многоквартирного дома №101, ул. Чичерина, г. Уссурийск.

Приложение №2. Акт технического состояния общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №3. Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №4. Схемы разграничения границ балансовой и эксплуатационной ответственности между Собственником (нанимателем, арендатором) жилого (нежилого) помещения и Управляющей организации.

Приложение №5. Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №6. Перечень работ по текущему ремонту общедомового имущества многоквартирного дома (работы по текущему ремонту выполняются в пределах собранных Собственниками средств, в соответствии с планом работ, утвержденным на общем собрании, за исключением работ послеаварийного характера).

10. Реквизиты сторон:

Управляющая организация:
ООО «СЕРЕНА плюс»

Юридический адрес: 692543,
Приморский край, Уссурийский район,
с. Кроуновка, ул. Советская, д. 20,
Фактический адрес: 692519,
Приморский край, г. Уссурийск,
ул. Горького, д. 29.
ИНН/КПП 2511078804/251101001,
ОГРН 1122511001678,
р/с 40702810100220000328,
филиал ПАО «Дальневосточный банк»
в г. Владивосток,
к/с 30101810900000000705,
БИК 040507705,
Контактный телефон: 8(4234) 30-10-16,
электронная почта: serena.plus@mail.ru,
сайт: <http://serena-plus.ru/>

Генеральный директор:



М.П.

/Ким В.Х./

Собственники:

Уполномоченным представителем в
целях подписания и контроля над
исполнением данного Договора назначен
Председатель Совета дома
Тураходжаева Елена Валериевна,
проживающий по адресу:
г. Уссурийск, ул. Чичерина, дом №101,
кв.17,
паспорт серии 05 09 №712185
выдан Отделом УФМС России по
Приморскому краю в УГО 17.02.2010г.
Код подразделения 250-018,
согласно доверенности №1
от 07.01.2019г.

Председатель Совета дома:

/Тураходжаева Е. В./

1. Состав общего имущества определяется:
а) собственниками помещений в многоквартирном доме (далее – собственники помещений) – в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;
б) органами государственной власти – в целях контроля за содержанием общего имущества;
в) органами местного самоуправления – в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.
2. В состав общего имущества включается:
а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические этажи) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
б) крыши;
в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
г) ограждающие несущие конструкции обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);
д) механическая, электрическая, санитарно-техническая и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и устройства многоквартирного дома включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома.
3. В состав общего имущества включается внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
4. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной

арматурой, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

5. В состав общего имущества включается 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, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с Приложением 4, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

6. Внешней границей сетей электро -, тепло -, водоснабжения и водоотведения, 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 с 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.

Генеральный директор ООО «СЕРЕНА плюс»



/Ким В.Х./

Председатель совета дома

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the Chairman of the House Board.

/Тураходжаева Е. В./

Генеральный директор ООО «СЕРЕНА плюс»

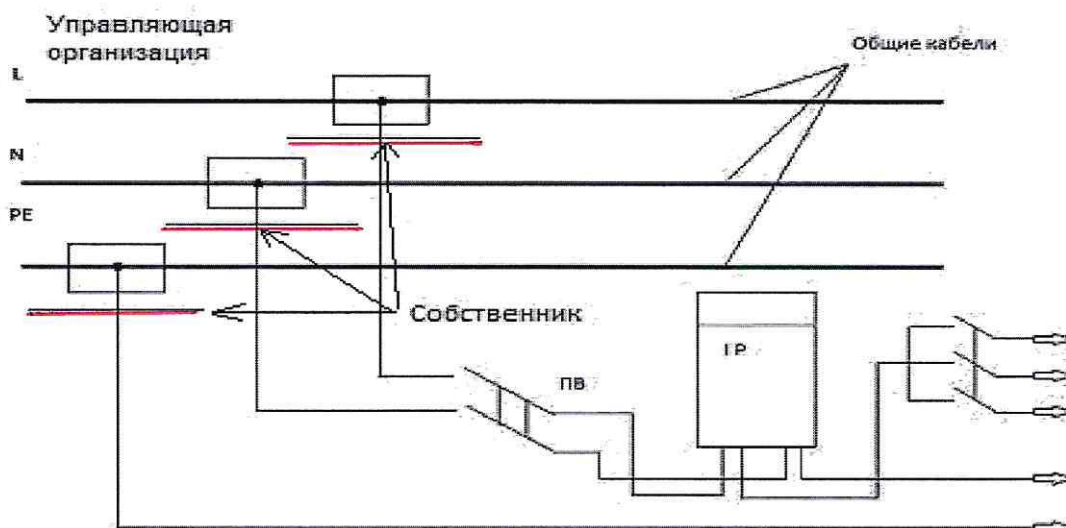
A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the General Director of LLC 'SERENA plus'.

A handwritten signature in blue ink followed by the number '19', possibly indicating a date or a specific reference.

Схемы разграничения границ балансовой и эксплуатационной ответственности между собственником (нанимателем, арендатором) жилого (нежилого) помещения и Управляющей организацией.

Границей ответственности по электроснабжению являются точки крепления, отходящих к квартире фазного (L), нулевого (N) и заземляющего кабеля вводного выключателя.

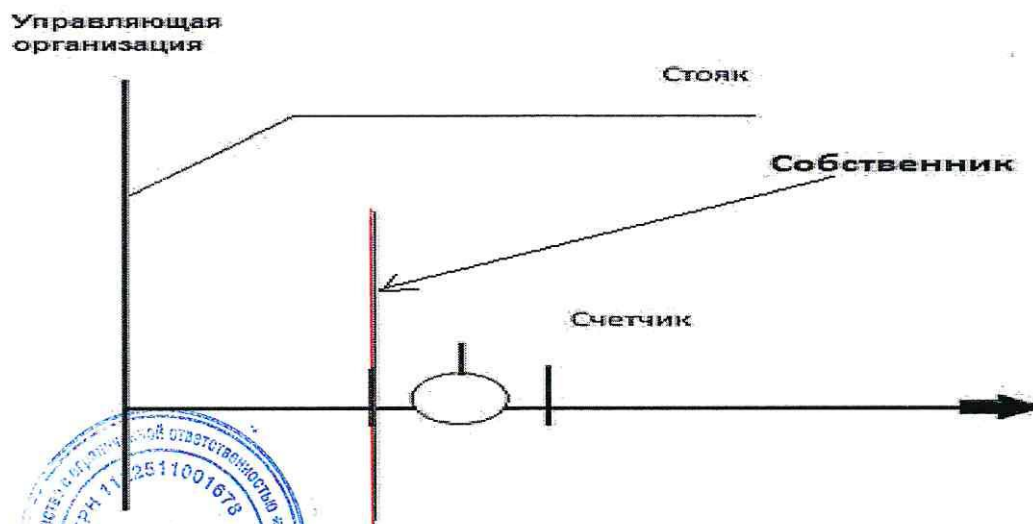
Отходящие от точек крепления кабели, всё электрооборудование и электрическую разводку внутри квартиры обслуживает Собственник. Стояковую разводку и этажный электрощит обслуживает Управляющая организация.



Граница раздела обслуживания между Собственником и Управляющей организацией

Являются точки крепления отходящих к квартире фазного (L), нулевого (N) заземляющего (PE) проводов.

Границей ответственности по холодному водоснабжению является точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация. Первое расположенное от стояка резьбовое соединение и всю водопроводную разводку внутри квартиры обслуживает Собственник.



Граница раздела обслуживания по холодному водоснабжению между Собственником и Управляющей организацией



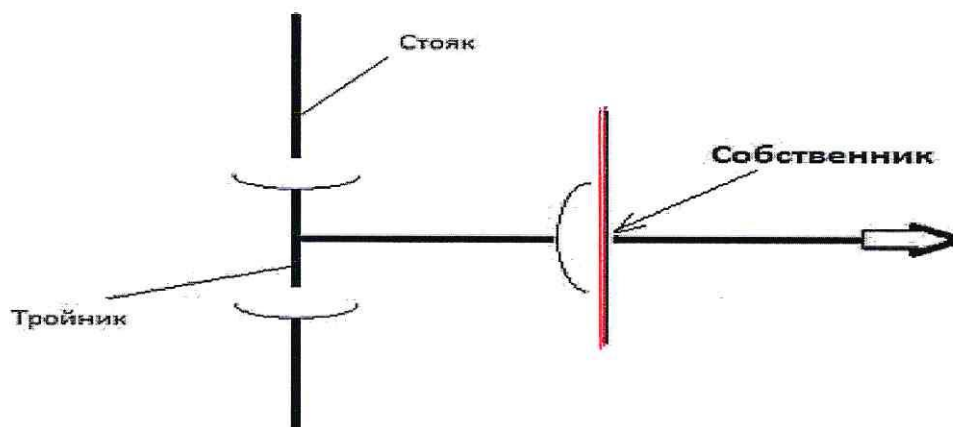
[Handwritten signature]
30.

Границей ответственности по водоотведению (канализации):

Является точка присоединения отводящей трубы канализации квартиры к тройнику транзитного стояка домового водоотведения.

Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация.
Отводящую трубу канализации и всю канализационную внутри квартиры обслуживает Собственник.

Управляющая
организация



Граница раздела обслуживания канализации между Собственником и Управляющей организацией

Границей ответственности по теплоснабжению:

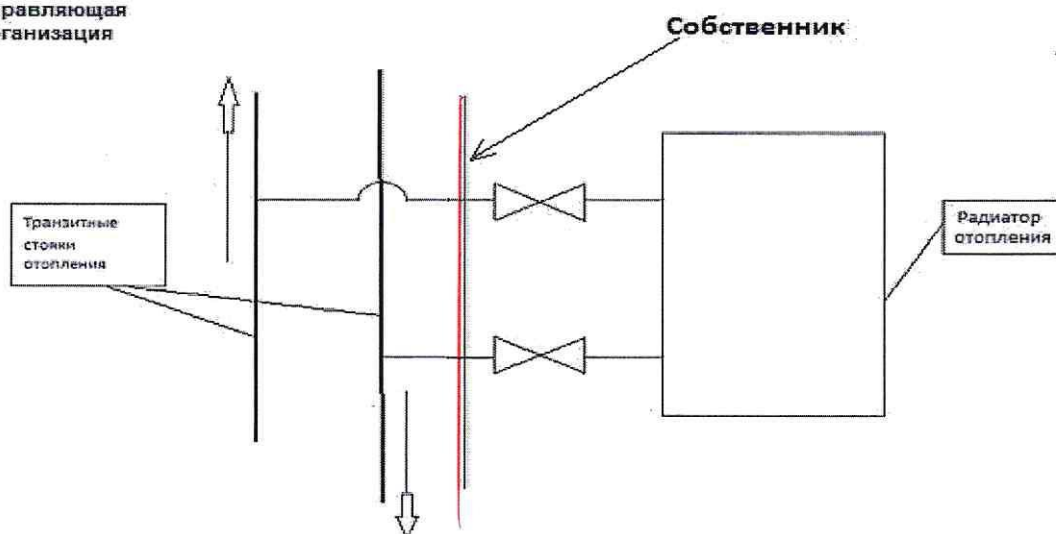
Являются точки первого резьбового соединения на подводящих и отводящих трубах от транзитных стояков отопления системы теплоснабжения дома к радиаторам отопления квартиры.

Подводящие и отводящие трубы и радиаторы отопления квартиры обслуживает Собственник.

Транзитный стояк отопления системы теплоснабжения внутри квартиры обслуживает Управляющая организация.

Граница раздела обслуживания по теплоснабжению между Собственником и Управляющей организацией

Управляющая
организация



A handwritten signature in blue ink.

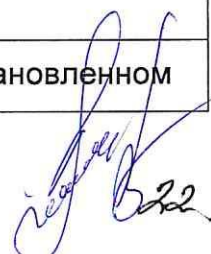
Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, определение их стоимости и размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД.

1. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Уссурийск, ул. Чичерина, д. №101 (площадь жилых и нежилых помещений всего: 3143,41 кв.м., в том числе жилых помещений 2477,81 кв.м., нежилых помещений 665,60 кв.м.)

№ п/п	Наименование	Стоимость работ (услуг) на 1м2 помещения в месяц, руб.
1.	Услуги по управлению и содержанию домом	2,70
	<i>включают следующие функциональные действия в соответствии со Стандартами:</i>	<i>условия выполнения</i>
	Сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме	в течение срока действия Договора с последующей передачей документов
	Сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом в многоквартирном доме в электронном виде и/или на бумажных носителях	в течение срока действия Договора с последующей передачей информации
	Организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме. в т.ч.: – определение способа выполнения (предоставления) отдельных работ (услуг), проведения мероприятий; -заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, а также ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам;	в порядке, определяемом Управляющей организацией

- получение, учет и использование доходов по договорам от использования общего имущества собственников помещений в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в МКД; - взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом	
Заключение договора с платежным агентом на прием платы по Договору от граждан-потребителей с условием размера комиссионного вознаграждения и осуществление соответствующих учетных и контрольных операций	в порядке, определяемом Управляющей организацией,
Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями	обращение в ресурсоснабжающую организацию в срок не позднее 7 дней со дня вступления в силу Договора
Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг	в порядке, определяемом Управляющей организацией в соответствии с СанПиН
Согласование условий установки (замены) индивидуальных приборов учета	в течение 5-ти рабочих дней с момента обращения потребителя
Ввод приборов учета в эксплуатацию	до 1 числа месяца, следующего за месяцем, в котором произведена установка (замена) прибора учета
Начисление и сбор платы за содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного дома, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов	ежемесячно
Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в соответствии с требованиями жилищного законодательства	ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за отчетным
Прием граждан (собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений) по вопросам пользования жилыми (нежилыми) помещениями и	с 9:00 ч. до 18:00 ч. С понедельника по пятницу

	общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам	
	Письменное уведомление пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом	в порядке, определяемом Управляющей организацией
	Выдача справок, обратившимся гражданам об отсутствии или наличии задолженности, выписки из финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилых (нежилых) помещений	в течение 30 рабочих дней с даты получения
	Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и направление заявителю извещения (в т.ч. по телефону) о результатах их рассмотрения	Принятие – в момент обращения, остальное - в течение 30 рабочих дней с даты получения
	Прием и регистрация обращений потребителей (диспетчерское обслуживание) с установлением факта некачественного оказания или не предоставления коммунальных услуг, возникновения аварийной ситуации, порчи общего имущества МКД, др.	Регистрация – в момент обращения, проверка по обращению – в течение 2х часов, или время, согласованное с потребителем
	Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах	ежегодно
	Подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий	ежегодно при подготовке годового отчета
	Подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД, а также о соответствующем размере платы, для их рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников	за 30 дней до окончания текущего года действия Договора при необходимости внесения изменений в Договор
	Уведомление об условиях Договора лиц, приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу Договора, разъяснение указанным лицам отдельных условий Договора	в течение 30 рабочих дней с даты получения
	Решение вопросов пользования Общим	в порядке, установленном

	имуществом	общим собранием собственников
	Организация выполнения работ по ликвидации аварий в квартире, составление актов о порче личного имущества	в течение 2-х часов с момента поступления заявки в диспетчерскую службу;
2.	<i>Перечень услуг по содержанию многоквартирного дома</i>	
2.1.	<i>Санитарное содержание общего имущества дома</i>	
	Санитарное содержание мест общего пользования дома	0,7
	включает следующий перечень работ, услуг:	периодичность
	Подметание лестниц в том числе чердачных	2 раза в месяц
	Мытье лестниц в том числе чердачных	2 раза в месяц
	Влажная протирка почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств (при обеспечении доступа), отопительных приборов, трубы и двери мусорных камер, стен кабин лифта	1 раз в месяц
	Влажная протирка плафонов светильников	2 раза в год
	Обметание пыли с потолков всех помещений общего пользования, влажная протирка стен и плафонов лестничных клеток запасного выхода	2 раза в год
	Уборка чердачного и подвального помещений	1 раз в год
	Дератизация и дезинсекция	По необходимости. Осмотр - 1 раз в месяц, при обнаружении насекомых - истребительные мероприятия
2.2	<i>Санитарное содержание придомовой территории</i>	3,23
	Содержание в зимний период (с 01.10 по 01.04):	
	включает следующий перечень работ, услуг:	периодичность
	Подметание свежеснегавшего снега	1 раз в день
	Сдвигка и подметание снега при обильном снегопаде	Начало работ не позднее 2 часов после начала снегопада
	Удаление наледи	При образовании (критерии / требования к удалению)

		образующейся наледи)
	Посыпка территории противогололедными материалами	по мере необходимости
	Уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю
	Сбрасывание снега с крыш и с козырьков подъездов, сбивание наледи (сосулек)	по мере необходимости
	<i>Содержание в летний период (с 01.04 по 01.10):</i>	
	включает следующий перечень работ, услуг:	периодичность
	Подметание территории в дни без и с осадками до 2 см	5 раз в неделю
	Подметание территории в дни обильных осадков	1 раз в 2 дня
	Уборка мусора с газонов	5 раз в неделю
	Уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю
	Стрижка газонов	2 раза за сезон
2.3.	<i>Вывоз твердо-бытовых отходов (крупногабаритного мусора)</i> <i>(вывоз ТБО осуществляется ежедневно, КГО – по мере накопления)</i>	3,80
2.4.	<i>Аварийное обслуживание</i>	2,50
2.5.	<i>Содержание и техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов дома</i>	5,62
	<i>включает следующий перечень работ, услуг:</i> 1. Обеспечение функционирования и надлежащего содержания инженерных систем и оборудования дома согласно перечню общего имущества дома (Приложение № 3 к Договору) осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства. 2. Обслуживание и наладка инженерного оборудования дома, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования МОП, планово-предупредительные ремонты внутридомового инженерного оборудования и сетей, подготовка дома и его инженерной системы к сезонной эксплуатации. 3. При проведении технических осмотров (весной и осенью -2 раза в год) мест общего пользования: - устранение незначительных неисправностей, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем отопления, канализации, горячего и холодного водоснабжения.	

вентиляции, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещения, в т.ч. оборудования, находящегося в жилых и нежилых помещениях, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома; регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры, уплотнение сгонов, устранение засоров, замена разбитых стекол, устранение мелких неисправностей электротехнических устройств и др. в местах общего пользования;

- прочистка канализационного лежака, проверка исправности канализационных вытяжек;

- проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

- проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов;

4. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- ремонт в местах общего пользования, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

- восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

- замена разбитых стекол в местах общего пользования, мелкий ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

- ремонт и прочистка вентиляционных каналов;

- мелкий ремонт труб наружного водостока;

- устранение причин подтапливания подвальных помещений.

5. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы: устранение аварий на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения в течение 2 ч. после получения заявки диспетчером.

6. Технические осмотры и техническое обслуживание помещений Собственника с выполнением следующих видов работ:

- устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;

- наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией не прогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры;

- аварийные отключения вследствие протечек и подключения после ликвидации аварии.

2. План работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома №101 по ул. Чичерина, г. Уссурийск на 2019-2020гг. к протоколу №1/19 от «07» января 2019г.

№	Виды работ	Объемы работ	Стоимость работ на 2019-2020 год (ориентировочные цены на дату подписания)	
			срок проведения	руб.
1.	Частичный ремонт стояков и магистрального трубопровода системы канализации		2019-2020 год	
2.	Косметический ремонт подъездов		2019-2020 год	
	Итого: В расчете на 1 кв.м. в месяц	_____	_____	8,00

Генеральный директор ООО «СЕРЕНА плюс»



/Ким В. Х./

Председатель совета дома

/Тураходжаева Е. В./

Генеральный директор ООО «СЕРЕНА плюс»

26.

Перечень
Работ по текущему ремонту общедомового имущества жилого дома.

Работы по текущему ремонту выполняются в пределах собранных Собственниками средств, в соответствии с планом работ, утвержденным на общем собрании, за исключением работ послеаварийного характера.
1. Фундаменты:
- заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.;
- устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.; восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов;
- усиление (устройства) фундаментов под оборудование;
- смена отдельных участков фундаментов;
- устройство и ремонт вентиляционных продухов;
- смена или ремонт отмостки;
- восстановление приямков, входов в подвалы.
2. Стены, фасады, полы и перекрытия:
- заделка трещин, расшивка швов перекладка отдельных участков кирпичных стен;
- герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка отверстий, гнезд, борозд;
- восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов;
- ремонт (восстановление) угрожающих падением деталей стен и фасадов;
- утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях;
- замена покрытий, выступающих частей по фасаду;
- замена сливов на оконных проемах;
- замена отдельных участков полов и покрытие полов в метлах, относящихся к общему имуществу дома;
- заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий;
- заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.
3. Крыши:
- все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов, включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытие парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.;
- ремонт и замена водосточных труб;
- ремонт и замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводов – изготовителей;
- замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, устройств заземления здания с восстановления водонепроницаемости места крепления;
- восстановление и ремонт коньковых карнизных вентиляционных продухов;
- ремонт слуховых окон и выходов на крыши;

- оборудование стационарных устройств для крепления страховочных канатов.
4. Оконные и дверные заполнения:
- смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений;
- установка доводчиков пружин, упоров и пр.;
- смена оконных и дверных приборов.
5. Лестницы, крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:
- заделка выбоин, трещин ступеней, лестниц и площадок;
- замена отдельных ступеней, проступей, подступенков;
- частичная замена и укрепление металлических перил;
- заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных крылец и зонтов;
- восстановление или замена отдельных элементов крылец;
- восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этаже;
- устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.
6. Внутренняя отделка:
- восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами; облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными участками;
- все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (подъездах, лестничных клетках, подвалах).
7. Центральное отопление:
- смена участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры;
- установка (при необходимости) воздушных кранов;
- восстановление разрушенной тепловой изоляции.
8. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:
- уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена и удлинение участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий;
- восстановление разрушенной и устройство новой теплоизоляции трубопроводов;
- утепление и замена арматуры;
- замена внутренних пожарных кранов;
- ремонт насосов и электромоторов, замена отдельных насосов и электромоторов.
9. Электроснабжение и электротехнические устройства:
- замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир;
- замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки);
- замена светильников;
- замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов;
- замена и установка приборов и устройств освещения мест общего пользования
- замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания.
10. Вентиляция:

- смена отдельных участков и устранение не плотностей вентиляционных коробов, шахт и камер.
11. Специальные общедомовые технические устройства (обустройство и сопровождение). (Работы, производимые специализированными предприятиями по договору подряда с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемые заводами)
– изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами:
- системы дымоудаления и пожаротушения; переговорно-замочные устройства;
- лифты;
- автоматизированные тепловые пункты;
- узлы учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и горячего водоснабжения;
- системы диспетчеризации контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием.
12. Внешнее благоустройство:
- Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, подъездов наливных и набивных дорожек и площадок, отмосток по периметру здания;
- устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев и кустов, посев трав;
- замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, мусорных ящиков, площадок и навесов, для контейнеров-мусоросборников т.д.

А также иной перечень работ, утвержденный планом работ по текущему ремонту на собрании собственников многоквартирного дома, за счет средств накапливаемых по текущему ремонту. Стоимость работ утверждается актом выполненных работ, уполномоченным представителем собственников многоквартирного жилого дома, либо комиссионно в случае отсутствия такового.

Генеральный директор ООО «СЕРЕНА плюс»

/Ким В. Х./

Председатель совета дома

/Тураходжаева Е. В./

Генеральный директор ООО «СЕРЕНА плюс»

Ким В. Х.

Тураходжаева Е. В.
29