

Договор № 873
управления многоквартирным домом № 153 корпус 2
ул. Таманская в г. Краснодар

«26» 07 2018 года

г. Краснодар

Общество с ограниченной ответственностью УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ВЕРТИКАЛЬ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № _____ от _____ г., в лице директора Волкова Олега Викторовича, действующего в качестве _____ и _____ Гражданин/гражданка

являющийся (являющаяся) _____ (далее – «Собственник») жилого/нежилого помещения № 373 общей площадью 38.1 кв.м, (далее – «Помещение») на 2 этаже 24-этажного многоквартирного дома по адресу: Россия, Краснодарский край, гор. Краснодар, ул. Таманская, д. 153 корп. 2 (далее именуемые (-ая) в дальнейшем «Собственник», действующий (-ая) от себя лично (или по доверенности), с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем.

Собственник действует на основании:

акт (предварительный акт) приема-передачи помещения № В/Н от 20.07.2018.

договора уступки права требования № _____ от _____,

договора купли-продажи № _____ от _____,

Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от _____ № _____.

Настоящий договор составлен во исполнение следующих нормативно-правовых актов:

- Жилищный кодекс Российской Федерации
- Гражданский кодекс Российской Федерации,
- Постановление Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 года № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»,
- Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354.
- Правил содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 № 491.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Многоквартирный жилой дом - завершенное строительством здание, введенное в эксплуатацию на основании Разрешения о вводе объекта в эксплуатацию, выданного _____ г., расположенное по адресу: **гор. Краснодар, ул. Таманская, 153 корп. 2** состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном жилом доме.

1.2. Помещение – жилое помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав Многоквартирного жилого дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке. В целях настоящего Договора под Помещением Собственника понимается **квартира № 373, общей площадью 38.1 кв.м., расположенная в Многоквартирном доме на 2 этаже.**

1.3. Погребитель - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги.

1.4. Собственник – лицо, получившее в установленном порядке свидетельство о праве собственности на помещение с момента возникновения права собственности или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

1.5. Общее имущество Многоквартирного дома - помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль); по отоплению - место отрезки горизонтальной по разводки отопительного прибора к стояку общедомовой системе отопления; на системе канализации - колодезь раструба тройника; по электрооборудованию - отходящий от вводного автомата провод квартиры; по строительным

КОПИЯ ВЕРНА
подпись _____

конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

1.6. Доля Собственника – доля Собственника в праве общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов Собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме; пропорциональна общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.

1.7. Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей Общего имущества Многоквартирного дома, выполнения иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность Многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, и в соответствии с иными определенными законодательством требованиями.

1.8. Лицевой счет – счет, на котором фиксируются платежи Собственника за потребленные коммунальные услуги, плата за жилое помещение, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, а также суммы денежных средств, списанных из поступивших от Собственника платежей в соответствии с настоящим Договором. Лицевой счет имеет индивидуальный номер для каждого Помещения в Многоквартирном доме.

1.9. Эксплуатационные услуги - деятельность по техническому обслуживанию инженерного оборудования Многоквартирного дома, а также иные действия (в т.ч. мероприятия по ликвидации аварий), определенные настоящим Договором и приложениями к нему, необходимые для надлежащего функционирования и использования Многоквартирного дома.

1.10. Коммунальные услуги - деятельность Управляющей организации по предоставлению Собственнику коммунальных услуг, подача в помещение которых может быть осуществлена с учетом наличия в составе Общего имущества многоквартирного дома соответствующей инженерной инфраструктуры.

1.11. Текущий ремонт Общего имущества Многоквартирного дома – ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения неисправностей Общего имущества Многоквартирного дома или его отдельных элементов, без замены ограждающих и несущих конструкций, лифтов, элементов инженерного оборудования, кровли.

1.12. Капитальный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома – плановый ремонт, проводимый для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, характеристик надежности и безопасности, а также замена (восстановление) соответствующих элементов Общего имущества Многоквартирного дома (в том числе ограждающих и несущих конструкций Многоквартирного дома, лифтов, кровли и другого оборудования).

1.13. Аварийный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленных соответствующим актом.

1.14. Внутриквартирное оборудование - находящееся в жилом (нежилом) помещении многоквартирного дома и не входящее в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома, инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

1.15. Управляющая организация - организация, уполномоченная Собственниками многоквартирного дома на выполнение функций по управлению многоквартирным домом и обеспечения предоставления коммунальных услуг, услуг, входящих в комплексе услуг сферы ЖКХ.

1.16. Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

1.17. Индивидуальный прибор учета – средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом помещении в многоквартирном доме;

1.18. Общедомовой прибор учета – средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом;

1.19. Состав (перечень) общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении N 1 к настоящему Договору.

1.20. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) Основная характеристика: _____ этажный -но секционный жилой дом с лифтом и мусоропроводом;
- б) Назначение: многоквартирный жилой дом;
- в) Количество этажей: 25;
- г) Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): 2018 г.;
- д) Кадастровый номер: _____;
- е) Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен Многоквартирный дом: _____

1.21. Передача прав на управление многоквартирным домом не влечет перехода права собственности на помещения



в нем и объекты общего имущества.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг, услуг, входящих в комплекс услуг сферы ЖКХ и других услуг, в том числе посреднических собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам. Оказание жилищно-коммунальных услуг, направленных на безопасное и комфортное проживание в многоквартирном доме, осуществляется Управляющей организацией за регулярную оплату данных услуг собственниками.

2.2. Организация работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, предоставление коммунальных услуг осуществляются в соответствии с требованиями действующего законодательства, ГОСТ Р 51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги», «Правил предоставления коммунальных услуг», «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», «Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» другими законодательными актами РФ, нормативными требованиями и условиями настоящего договора, Постановление Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 года № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту Многоквартирного дома установлен в Приложении № 2.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в приложении № 2, может быть изменен решением общего собрания Собственников помещений дома, по предложению Управляющей организации, с обязательным уведомлением информации на информационном стенде.

2.4. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией, определен в приложении № 3 к договору управления.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

- 3.1.1. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 3.1.2. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме установленных условий и порядка владения, пользования и распоряжения общедолевой собственностью;
- 3.1.3. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- 3.1.4. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственнику.
- 3.1.5. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг Собственнику.
- 3.1.6. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов на оплату коммунальных услуг и услуг по управлению содержанием и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома посредством размещения информации на стендах в подъезде дома и в платежных документах.
- 3.1.7. Производить в установленном настоящим Договором порядке расчет размера платы за оказанные услуги, выполненные работы и предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы, в том числе в связи с предоставлением услуг ненадлежащего качества.
- 3.1.8. Принимать от Собственника плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление Многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги через банки безналичным путем. Ежемесячно до первого числа месяца следующего за истекшим предоставлять Собственнику квитанции на оплату.
- 3.1.9. Контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;
- 3.1.10. Производить непосредственно при обращении Собственника проверку правильности исчисления предъявленного ему к уплате размера платы по Договору, задолженности или переплаты, правильности начисления неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать документы, содержащие правильно начисленные платежи.
- 3.1.11. Ежемесячно снимать показания с индивидуальных приборов учета, находящихся за пределами квартиры, с общедомовых приборов учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний общедомовых приборов учета.
- 3.1.12. Принимать от Собственника показания индивидуальных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон либо сеть Интернет) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания.
- 3.1.13. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственника на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения.
- 3.1.14. Информировать Собственника о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 5 дней до начала перерыва.
- 3.1.15. Согласовать с Собственником устно время доступа в занимаемое им жилое помещение либо направить ему



письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать: дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения; номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее чем через 7 рабочих дней со дня получения уведомления;

должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.16. Предоставлять Собственнику в течение 3 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые потребителем расчетные периоды о помесечных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям общедомовых приборов учета, о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, предоставленных на общедомовые нужды.

3.1.17. Приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию индивидуального прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

3.1.18. Составлять план содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.1.19. Вести реестр Собственников, делопроизводство по управлению многоквартирным домом, выдавать справки и выписки;

3.1.20. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, кроме случаев, установленных законом.

3.1.21. В случае необходимости письменно информировать совет многоквартирного дома (председателя совета многоквартирного дома) в многоквартирном доме о состоянии общего имущества в многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме для утверждения на общем собрании собственников помещений.

3.1.22. В случае необходимости вносить предложения об изменении перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, об изменении порядка оплаты услуг в связи с внесенными изменениями для утверждения на общем собрании собственников помещений дома.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. По согласованию с Собственником производить осмотры технического и санитарного состояния инженерного оборудования в помещении Собственника для выполнения необходимых ремонтных работ и устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра не менее чем за три дня, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.2. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

3.2.3. Требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, - уплаты неустоек (штрафов, пеней);

3.2.4. Принимать меры по взысканию задолженности с потребителей по оплате за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

3.2.5. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб в случаях, указанных в подпункте 3.2.1 настоящего Договора).

3.2.6. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, проверку состояния таких приборов учета.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать подачу Собственнику коммунальных ресурсов в многоквартирных домах и жилых домах.

3.2.8. По одобрению Общего собрания собственников сдавать в аренду и извлекать иным образом выгоду из общего имущества Многоквартирного дома в порядке и на условиях, определенных Общим собранием собственников.

3.2.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и обеспечению предоставления коммунальных услуг, услуг, входящих в комплекс услуг сферы ЖКХ и других услуг, в том числе посреднических.

3.2.10. При выдаче Выписки из лицевого счета или Справки об отсутствии задолженности, требовать предоплату.

3.2.11. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.12. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту.

3.2.13. Принимать участие в установке (замене) в Помещениях индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг за дополнительную плату.

3.2.14. Управляющая организация в случаях, предусмотренных жилищным законодательством РФ вправе



приостановить и ограничить предоставление коммунальных услуг.

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

3.2.16. Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления потребителя в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, - с момента выявления нарушения;

д) получения исполнителем предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

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

а) неполной оплаты потребителем коммунальной услуги - через 20 дней после предупреждения (уведомления) потребителя в порядке, предусмотренном пунктом 119 Правил предоставления коммунальных услуг;

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

3.2.18. Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле, в праве общей долевой собственности на это имущество.

3.3.3. Ежемесячно вносить плату за жилищные - коммунальные услуги, дополнительные услуги сферы ЖКХ, в том числе за оказываемые по посредничеству договорам, не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.4. При внесении платы за содержание коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных настоящим Договором, начисляются пени. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

3.3.5. Оплачивать авансовые платежи в случаях получения Выписки из лицевого счета или справки об отсутствии задолженности.



3.3.6. Не нарушать оборудование пожаро-охранной сигнализации.

3.3.7. Не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;

3.3.8. Не производить в собственных помещениях или элементах совместного пользования какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменять его конструкцию.

3.3.9. Не производить переустройство и перепланировку помещения, а также помещений общедолевой собственности многоквартирного дома, до утверждения такого переустройства и/или перепланировки в соответствии с действующим законодательством РФ (глава 4 Жилищного кодекса РФ).

3.3.10. Не устанавливать на внешние стены многоквартирного дома или на балконы, радио и телевизионные антенны (Кондиционеры, Сплит системы - на стенах здания, устанавливаются только после согласования и письменного разрешения Управляющей организации). Если подобная установка приведет к повреждению стены дома, крыши, пользователь (и), будет (ут) нести ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3.11. Не выгуливать домашних животных без поводка и намордника на придомовой территории дома. На остальной территории многоквартирного дома животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории многоквартирного дома, обязаны иметь целлофан и совок и должны немедленно убирать за ними экскременты.

3.3.12. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 рабочих дней сведения:
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

3.3.13. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.14. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в службу дежурных администраторов, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.15. При обнаружении неисправностей, повреждений индивидуального прибора учета, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в службу дежурных администраторов Управляющей организации.

3.3.16. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего договора.

3.3.17. После приема помещения от застройщика, при производстве ремонтных работ в помещении, в первую очередь оборудовать помещение сантехническим оборудованием.

3.3.18. Не использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления).

3.3.19. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

3.3.20. Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

3.3.21. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования.

3.3.22. Не размещать рекламные конструкции на стенах здания, прилегающей территории, столбах и иных местах общего пользования без разрешения Управляющей организации и согласования с органами местного самоуправления.

3.4. Собственник имеет право

3.4.1. Получать услуги в соответствии с параметрами качества предоставления коммунальных услуг, установленными законодательством Российской Федерации.

3.4.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

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

3.4.4. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления неустоек (штрафов, пеней).

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Собственники помещений в многоквартирном доме и потребители несут обязательства по оплате за жилое (нежилое) помещение и коммунальных услуги

4.2. Размер платы за содержание общего имущества дома, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, платы за техническое обслуживание лифта, индивидуального теплового пункта, водонасосной станции, сбор и вывоз твердых коммунальных отходов, определен на основании сметы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Размер платы за Управленческие услуги включен в размер платы за содержание жилого (нежилого) помещения и составляет 25 процентов.



Размер платы за содержание общего имущества по договорам со специализированными организациями, не включенными в смету, выставляется отдельными строками на уровне, обеспечивающем покрытие затрат по заключенным договорам.

4.2.1 Размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома подлежит ежегодной индексации в соответствии с прогнозными показателями инфляции, с учетом динамики предыдущего года на основании индекса потребительских цен на платные услуги населению, скорректированного на индекс выпадающих доходов сложившийся из соотношения фактического индекса предыдущего периода и прогнозного индекса на регулируемый период (не ниже уровня фактических индексов потребительских цен предыдущего годового периода).

Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается на срок не менее 1 года. По предложению управляющей организации и по решению общего собрания собственников помещений дома, размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома может изменяться.

4.2.2. Стоимость отдельных видов работ и услуг при индексации размера платы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и в течение всего периода его действия может изменяться в пределах установленного размера оплаты.

Плата за обслуживание домофона и запорных устройств входных дверей, системы видеонаблюдения не входят в плату за содержание и ремонт общего имущества дома.

4.2.3. Управляющая организация производит оплату за выполненные подрядными организациями работы по содержанию и текущему ремонту по актам выполненных работ.

4.2.4. Тарифы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определены в приложении № 4 к настоящему договору управления.

4.2.5. Плата за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется Собственником на условиях 100 % оплаты не позднее 10 -го числа месяца, следующего за расчетным. Плата за помещения и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.3. Обязанность по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества дома и коммунальные услуги возникает у:

4.3.1. У собственника помещения – с момента возникновения права собственности на помещение;

4.3.2. У лица, принявшего от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в Многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче – с момента такой передачи.

4.3.3. У Застройщика – с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и заключения договора на управление данным многоквартирным домом с Управляющей организацией, до момента передачи помещения собственнику по акту приема-передачи.

4.4. Неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с тарифами, установленным органами власти в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.6. Порядок определения размера и взимания платы за коммунальные услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и отоплению осуществляется на основании Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354.

4.7. В случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального прибора учета, истечения срока его эксплуатации, или непредставления Собственником его показаний в установленные сроки, или отказа в допуске к прибору учета размер платы за коммунальные услуги в жилом помещении определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 6 месяцев (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода) в следующих случаях и за указанные расчетные периоды.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

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

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.



«Сторона», для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.3. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией собственникам помещений в Многоквартирном доме информации.

5.4. Управляющая организация несет ответственность по своим обязательствам с момента заключения договора.

5.5. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.6. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ НАД ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации осуществляет Совет Многоквартирного дома, избираемый собственниками помещений в данном доме на своем общем собрании в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

6.2. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора через Совет многоквартирного дома (Председателя Совета многоквартирного дома).

6.3. Контроль за деятельностью Управляющей организации включает в себя контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам;

6.4. Управляющая организация обязана размещать в течение первого квартала года следующего за истекшим на сайте в сети Интернет отчет об исполнении условий договора управления.

6.5. В случае, если совет многоквартирного дома не будет выбран собственниками на общем собрании, или выбранные члены совета дома не будут исполнять требования приказа Минстроя РФ от 26.10.2015 №761/пр подписание актов выполненных работ и оказанных услуг осуществляется любым собственником помещения многоквартирного дома.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

7.2. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

7.3. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием собственников, а в отсутствии такового любому собственнику или нотариусу на хранение.

7.4. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

7.5. В случае досрочного расторжения договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома в связи с принятием собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом собственники обязаны возместить управляющей организации стоимость выполненных работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в течение месяца с момента расторжения договора.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с даты подписания. настоящий договор заключается на срок с «26» 07 2018 года до 26.07.2018 года.

8.2. Договор заключается на срок 5 (пять) лет с даты подписания. Если ни одна из Сторон настоящего Договора за 1 (один) месяц до окончания срока его действия не заявит о прекращении его действия, Договор считается пролонгированным на такой же период на тех же условиях. Такой порядок продления настоящего Договора сохраняется до принятия Сторонами иного решения.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Дела, касающиеся взыскания задолженности за содержание общего имущества многоквартирного дома № 153 корп. 2 по ул. Таманской в гор. Краснодаре рассматриваются мировым судьей судебного участка № 31 Карасунского внутригородского округа гор. Краснодара или в Советском районном суде гор. Краснодара.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.

9.3. Условия данного договора является обязательным для всех Собственников многоквартирного дома

9.4. Подписанием настоящего Договора Собственник выражает свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные).



необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) управляющей организацией, оператором по приему платежей и иными лицами, действующими на основании соответствующего договора, в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

9.5. Все приложения к настоящему Договору признаются его неотъемлемыми частями с момента подписания их Сторонами.

9.6. Приложениями к Договору являются:

9.7. Приложение № 1: Состав общего имущества Многоквартирного дома;

9.8. Приложение № 2: Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту Многоквартирного дома;

9.9. Приложение № 3: Перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией

9.10. Приложение № 4: Тарифы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

С Правилами пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории, ознакомлен

(а): (подпись).

Собственник:

Собственник(и):

Паспортные данные:

паспорт 08 02 531159
код подразделения 402-005
дата выдачи 22.11.2002
выдан УВД г. Миллеровск
адрес проживания: ул. Ленина 34/19

(подпись)

(ФИО)

Управляющая организация:

ООО УК «ВЕРТИКАЛЬ»

Юр. адрес: 350040, г. Краснодар, ул. Таманская, д. 180, помеш. 13,14

Факт. адрес: г. 350040, г. Краснодар, ул. Таманская, д. 180, помеш. 13,14

ИНН 2311208855 / КПП 230901001

р/с 40702810130000011781

к/с 30101810100000000602

в Краснодарском отделении № 8619 ПАО СБЕРБАНК

г. Краснодар

БИК 040349602

тел: 8(953)0830843 – аварийно-диспетчерская
тел. 8(953)0830584 – бухгалтер -расчетчик
тел. 8(953)0830514 - бухгалтер

Директор

/О.В.Волков/

М.П.



**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
№ 153 корп.2 по ул. Таманская в гор. Краснодар**

Состав общего имущества в отношении, которого осуществляется управление, содержание и ремонт:

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 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);

крыши;

ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

коллективная антенна, пожарная система и система дымоудаления, запорное устройство входных дверей и домофон, индивидуальный тепловой пункт, водоподогревательная станция, общедомовые приборы учета, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

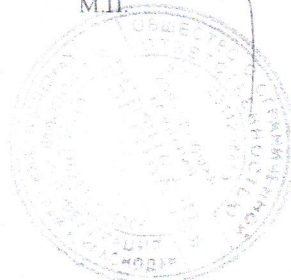
Собственник:

**Управляющая организация
ООО УК «ВЕРТИКАЛЬ»**

Директор

/ О.В.Волков/

М.П.



**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:
 - проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;
 - проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:
 - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;
 - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;
 - поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;
 - при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
 - проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;
 - определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:
 - проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
 - проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
 - контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:
 - выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
 - выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноформатных блоков;
 - выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;
 - выявление в элементах деревянных конструкций участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;
 - в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:
 - выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;
 - выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;
 - выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;
 - выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;
 - выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;
 - проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);
 - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости) - проведение восстановительных работ.
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:
 - выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;
 - контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;
 - выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, отслоения кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными



столбами;
выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;

контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:
контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных

выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;
выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;

выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жуков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;

проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);
выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств, доводчиков



пружины), ограничителей хода дверей (остановы);
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:
выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

проверка звукоизоляции и огнезащиты;
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:
проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:
проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:
проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;

при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;

чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:
техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;
проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;
контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;

контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:
проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;
работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

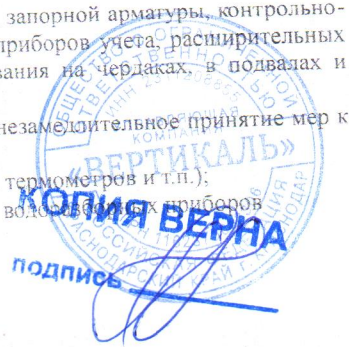
17. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:
проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-

измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоснабжающих приборов



(смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;
переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;
очистка и промывка водонапорных баков;

проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;
промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:

организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;

организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;

при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества

в многоквартирном доме

22. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;

влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;

мытьё окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков;

23. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

сдвигание свежевывающего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

24. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

25. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов;

незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;



организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

26. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

27. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

Обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы;
Ведение и хранение технической документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

Своевременное заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;

Подготовка предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доведение их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;

Организация работы по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений;

Организация работы по взысканию задолженности по оплате жилых помещений в многоквартирном доме, информации, связанной с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

Организация документального содействия: регистрационный учет, выдача справок, выписок;

Собственник:

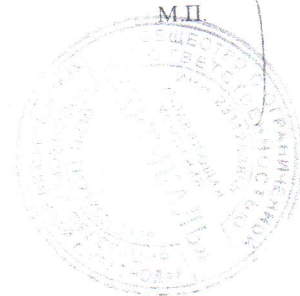
[Redacted signature area]

Управляющая организация

ООО УК «ВЕРТИКАЛЬ»

Директор


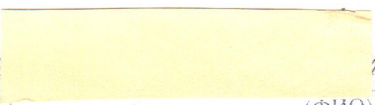
О.В. Волков/



Перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией

№	Вид коммунальной услуги
1	Электроснабжение
2	Водоснабжение
3	Водоотведение
4	Теплоснабжение
5.	Сбор и вывоз твердых коммунальных отходов

Собственник:

 (подпись)  (ФИО)

Управляющая организация

ООО УК «ВЕРТИКАЛЬ»
Директор

/О.В.Волков/


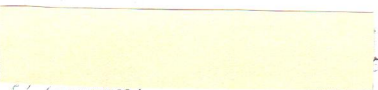
М.П.

Приложение № 4
к Договору управления многоквартирным домом
от «26» 09 2018 года № 373

ТАРИФЫ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
Гор. Краснодар, ул. Таманская, 153 корп. 2

№п/п	Вид платежа	Стоимость услуг (работ) руб.	Примечание
1	Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая плату за техническое обслуживание лифта, обслуживание индивидуального теплового пункта, тех. обслуживание водонасосной системы пожаротушения.	23,16	За 1 кв.м. помещения в месяц
2	Размер платы за обслуживание домофона и запирающего устройства двери	40	с 1 помещения в месяц
3	Обслуживание системы видеонаблюдения (в случае установки системы видеонаблюдения)	60	с 1 помещения в месяц
4.	Консьерж (в случае принятия решения об организации консьержной службы на общем собрании)	400	с 1 квартиры в месяц
5.	Сбор и вывоз строительного мусора (установка на придомовой территории бункера для сбора строительного мусора на 1 год с момента ввода дома в эксплуатацию)	2	с 1 кв.м. помещения в месяц

Собственник:

 (подпись)  (ФИО)

Управляющая организация

ООО УК «ВЕРТИКАЛЬ»
Директор

/О.В.Волков/

М.П.

