



г. Владивосток

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ

«20» ноября 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Аура-Сервис» в лице генерального директора Поляковой Елены Викторовны, действующего на основании Устава, а также лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 025000644 от 30.08.2022 г., именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и (ФИО Собственника) **Клименко Ксения Викторовна**

являющийся(ая)ся собственником жилого помещения № **91** (доля в праве собственности 100%) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Владивосток, ул. Четвертая, д.8Б (далее - Многоквартирный дом), на основании акта приема-передачи квартиры № б/н от «26» октября 2022г.

именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Термины и определения

Многоквартирный дом (также «МКД») – 10-этажный многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Владивосток, ул. Четвёртая, д. 8Б.

Жилой комплекс «Смородина» также ЖК «Смородина»

Помещение – входящее в состав МКД жилые помещения общей площадью 11 566,7 м².

Общее имущество – принадлежащее Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в МКД, не являющиеся частями квартир или нежилых помещений, принадлежащих Собственникам помещений, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД, состав которого определен в соответствии с п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ, ст. 290 Гражданского кодекса РФ и приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Прилегающая территория МКД – земельный участок, на котором расположен ЖК «Смородина», с элементами озеленения, благоустройства и иными, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД объектами, расположенными на указанном земельном участке.

Собственник – физическое(ие) или юридическое(ие) лицо(а), владеющее(ие) и пользующее(ие)ся Помещением на праве собственности (ином законном основании), зарегистрированном в установленном порядке, либо лицо(а), принявшее(ие) от застройщика Помещение после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию по акту приема-передачи, или лицо(а), которое(ые) на основании договоров, заключенных с застройщиком, имеет(ют) право на приемку такого Помещения и будет(ут) владеть Помещением на праве собственности после государственной регистрации права в установленном законом порядке.

Законные пользователи – лица, пользующиеся помещениями в МКД на законных основаниях, в том числе члены семьи Собственника, арендаторы, субарендаторы и т.п.

Управляющая организация(компания) – юридическое лицо, осуществляющее организационные и технические мероприятия, направленные на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями в МКД, бесперебойное предоставление коммунальных услуг, надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества МКД при соблюдении обязательных требований законодательных и нормативных актов.

Коммунальные ресурсы – холодная вода, электрическая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг, также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, твердые коммунальные отходы (также – ТКО).

Коммунальные услуги – осуществление деятельности по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или двух и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования помещений.

Коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества (также – КР на СОИ) - холодная вода, электрическая энергия, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, отводимые сточные воды в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Содержание общего имущества МКД – услуги и работы по техническому обследованию и надзору, сезонному, текущему обслуживанию и эксплуатации, санитарному содержанию и уборке общего имущества МКД, а также вывозу мусора, не относящегося к ТКО, обеспечению работоспособности инженерных систем МКД, выполняемые, в том числе с привлечением специализированных организаций.

Диспетчерское обслуживание МКД – работа по приему, регистрации, учету заявок Собственников, арендаторов, иных пользователей помещений на услуги и работы, связанные с содержанием и текущим ремонтом МКД, контролем их исполнения.

Аварийное обслуживание МКД – круглосуточные работы по незамедлительному устранению аварийных ситуаций и неисправностей общего имущества МКД для сохранения и восстановления условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности Собственников помещений.

Телефон круглосуточной аварийно-диспетчерской службы (АДС) – 8 (423) 206-02-80



1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме расположенного по адресу: г. Владивосток, ул. Четвертая, д.8Б.
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников и законных пользователей помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1. настоящего Договора.
- 1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Цель заключения настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащего управления, содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, обеспечение предоставления коммунальных и иных услуг Собственнику и Законным пользователям.
- 2.2. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику в соответствии с пп. 3.1.2, 3.1.3 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются действующим законодательством.
- 2.3. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника является:
- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение;
 - на системе холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), при отсутствии вентилях - по первым сварным соединениям на стояках;
 - на системе электроснабжения – точка присоединения общедомовой магистральной линии к индивидуальному (квартирному) прибору учета электрической энергии;
 - на системе водоотведения (канализации) – первое стыковое соединение на ответвлении от стояка водоотведения.
- 2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:
- а) адрес Многоквартирного дома: г. Владивосток, ул. Четвёртая, д. 8Б;
 - б) год постройки - 2022;
 - в) этажность – 10 этажей;
 - г) количество квартир - 200; количество нежилых помещений – 0;
 - д) общая площадь жилых помещений с учетом площади лоджий и балконов – 11902,6 м²;
 - е) общая площадь жилых помещений без учета площади лоджий и балконов – 11566,7 м²;
 - ж) общая площадь нежилых помещений – 0 м²;
 - з) площадь земельного участка, в составе общего имущества ЖК «Смородина» - 9 876 м²;
 - и) кадастровый номер земельного участка – 25:28:050031:2222;
 - к) количество лифтов – 5, инвалидных платформ - 5.

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

2.6. Перечень и стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников помещений МКД указаны в Приложениях № 2 и № 5 к настоящему Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Управляющая организация осуществляет свои права (полномочия) и исполняет свои обязанности в рамках реализации целей настоящего договора, руководствуясь законодательством Российской Федерации, Приморского края, нормативными актами органов местного самоуправления, настоящим Договором.

В случае отсутствия в договоре условия о передаче конкретного полномочия (об ограничении полномочия) по управлению общим имуществом многоквартирного дома, Управляющая организация вправе совершать действия в отношении общего имущества многоквартирного дома, направленные на реализацию указанной в п.2.1. настоящего Договора цели, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего



Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 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 и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества (Приложение № 2). В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Обеспечивать готовность инженерных систем для предоставления коммунальных услуг Собственнику и Законным пользователям помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, надлежащего качества, в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодного водоснабжения;
- в) водоотведения;
- г) электроснабжения;
- д) отопления (электрического);
- е) услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3.1.4. На основании решения общего собрания собственников помещений в МКД предоставлять и/или обеспечивать предоставление на основании отдельных договоров иных дополнительных услуг.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в пп. 3.1.3, 3.1.4 настоящего Договора договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Заключить с ресурсоснабжающими организациями (также – РСО) договоры на поставку коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества МКД.

3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

3.1.8. Принимать от Собственника (арендатора, иного Законного пользователя) плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги.

3.1.9. Требовать от Собственника в случае установления им платы арендатору меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.10. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от арендатора, иного Законного пользователя (пп. 3.1.8 настоящего Договора) в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения пп. 4.5, 4.8 настоящего Договора.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб путем указания их на платежных документах и размещения на доске объявлений в подъезде, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в регламентные сроки с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от застройщика Многоквартирного дома, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.14. Организовывать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника (Законного пользователя) о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;

3.1.15. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по вопросам, указанным в п. 3.1.14 настоящего Договора, а также доводить эту информацию до Собственника (Законных пользователей) иными способами.

3.1.16. Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.17. Соблюдать требования Федерального закона № 152-ФЗ «О персональных данных» от 27.07.2006 при сборе, хранении, передаче персональных данных Собственника (Законного пользователя) третьим лицам.



3.1.18. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.19. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.20. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.21. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, по вине Управляющей организации, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с п. 4.12 настоящего Договора.

3.1.22. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток и дефект считаются выявленными после составления согласованной с представителями совета дома и Управляющей организации дефектной ведомости.

3.1.23. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.24. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 20-го числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

Платежный документ предоставляется Собственнику (Законному пользователю) путем вложения документа на бумажном носителе в почтовый ящик по месту нахождения помещения, указанного в настоящем Договоре, и/или отправке платежного документа по электронной почте и/или путем размещения платежного документа в электронном виде в информационной системе (личном кабинете) Собственника. Днем предоставления платежного документа Собственнику (Законному пользователю) является дата наступления первого из указанных в настоящем пункте событий.

3.1.25. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иных предусмотренных действующим законодательством документов.

3.1.26. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

Ежемесячно снимать показания общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов (также – ОДПУ). Предоставлять Собственникам помещений в МКД по требованию возможность ознакомления со сведениями о показаниях ОДПУ, обеспечивать сохранность информации о показаниях ОДПУ, индивидуальных (квартирных) приборов учета.

3.1.27. Не менее чем за 3 (три) дня до начала проведения плановых работ, внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.28. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.29. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

3.1.30. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственника предоставлять отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.31. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника или представителя для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.32. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе в судах общей юрисдикции и Арбитражных судах Российской Федерации.

3.1.33. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

3.1.34. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в



Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.35. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации Многоквартирного дома и управления им, в течение трех рабочих дней со дня прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом Собственниками помещений в доме, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в доме.

3.1.36. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт сверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по Актам сверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо созданным ТСЖ.

3.1.37. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.38. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственника предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.39. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.40. Обеспечить возможность контроля над исполнением обязательств по настоящему Договору (разд. 6 Договора).

3.1.41. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям, имеющим необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии для выполнения отдельных видов работ, оказания услуг и иных действий, осуществляя контроль над деятельностью привлеченных организаций.

3.2.2. Требовать от Собственника (Законных пользователей) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. Осуществлять проверку достоверности передаваемых Собственником (Законным пользователем) сведений о показаниях индивидуальных (квартирных) приборов учета.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить предложения общему собранию Собственников помещений по установлению на предстоящий год размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

3.2.6. Осуществлять организацию начисления и сбора платежей с Собственника.

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника (Законного пользователя) по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.10. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником (Законным пользователем) время, но не чаще 1 (одного) раза в 3 (три) месяца в занимаемое Собственником (Законным пользователем) помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.11. Уведомлять Собственника и Законных пользователей о наличии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг или задолженности по уплате неустоек (штрафов, пеней) посредством передачи смс-сообщения, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты, сообщения мессенджера или через личный



кабинет потребителя в ГИС ЖКХ посредством размещения на официальной странице исполнителя в сети Интернет либо посредством передачи потребителю голосовой информации посредством телефонной связи.

3.2.12. Осуществлять целевые сборы денежных средств по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома на любые работы и услуги, не предусмотренные настоящим

Договором.

3.2.13. По решению общего собрания Собственников использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Многоквартирного дома, для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться самостоятельно, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.2.14. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в Многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Информирование Собственников, осуществляется путем вывешивания уведомления в подъездах многоквартирных домов. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших в счет платы за содержание и ремонт жилья.

3.2.14. Осуществлять приемку на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.2.15. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании собственником помещения, иными лицами, не по назначению.

3.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации, и настоящим Договором.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания Собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить самовольный перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины, в том числе электроприборы отопления, мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (согласно Инструкции по эксплуатации квартиры);

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

г) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном законодательством порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, входы, выходы и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

ж) при использовании лифтов транспортировать строительные материалы и отходы только в упаковке препятствующие загрязнению мест общего пользования;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 21.00 до 9.00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно); с 21.00 до 10.00 часов в выходные дни (суббота, воскресенье) и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни; с 13.00 до 15.00 часов ежедневно (ремонтные работы производить только в период с 9.00 (в будние дни)/ 10.00 (в субботу и нерабочие праздничные дни) до 13.00 и с 15.00 до 21.00, в воскресенье ремонтные работы повышенной шумности производить запрещено);

и) после получения Решения о согласовании переустройства и/или перепланировки от Администрации г. Владивостока информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме, предоставляя копию Решения Управляющей организации;

к) при проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения осуществлять вывоз негабаритных и строительных отходов за свой счет;

л) полное отключение системы электрического отопления Собственником в зимний период не допускается, Собственник обязан поддерживать температуру воздуха внутри помещения не ниже 18 °С;

м) использовать помещение в соответствии с его функциональным назначением. Содержать в чистоте и порядке помещения, балконы и лоджии, соблюдать чистоту и порядок в подъезде, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, не курить в подъезде, на лестничных клетках и в других местах общего пользования



(Федеральный закон от 23.02.2013 года 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака»);

н) не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а в случае засорения канализации по его вине – возместить фактические расходы Управляющей организации по ликвидации засора; в случае засорения канализации в принадлежащем собственнику жилом помещении – устранить засорение своими силами и средствами в течение 3 (трёх) суток с момента засорения;

о) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

п) при осуществлении перепланировки и переоборудования используемого помещения, соблюдать требования жилищного законодательства РФ;

р) не допускать выполнения в принадлежащем ему помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче жилых помещений либо создающих повышенный шум и вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

с) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (решение о согласовании перепланировки/переустройства, принятое администрацией города Владивостока в установленном порядке, документ технического учета);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или 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 отчуждении помещения(-й) в пользу третьих лиц (совместно с уведомлением предоставить документы, подтверждающие факт отчуждения);

- при регистрации или перерегистрации прав на помещение предоставить выписку из ЕГРН о регистрации права собственности;

- о заключенных прямых договорах с РСО.

3.3.5. 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 помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. При наличии индивидуального введенного в эксплуатацию общего(квартирного) или комнатного прибора учета своевременно производить его поверку и ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 24-го (двадцать четвертого) числа текущего месяца.

3.3.7. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

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 и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пп. 3.1.29 настоящего Договора, а также предложений по пп. 3.1.16 и пп. 3.1.38 настоящего Договора и раскрытия информации в соответствии с пп. 3.1.41 настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

3.4.8. Участвовать в принятии решений об использовании и изменении режима пользования общим имуществом и повышении уровня благоустройства.



3.4.9. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в МКД воды, электроэнергии.

3.4.10. осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно – правовыми актами Российской Федерации, Приморского края и города Владивостока применительно к настоящему Договору.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ И ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, плате за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании и использовании общего имущества) определяется как сумма платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе платы за холодную воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества, которые обязаны оплатить Собственники (Законные пользователи) Управляющей организации.

4.2. Месячная стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме определяется как сумма месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения. Оплата услуг Управляющей организации (вознаграждение) за управление многоквартирным домом составляет 10% от размера начисленной платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорционально занимаемому собственником помещению, определяется на общем собрании Собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается сроком на один год.

Размер месячной платы за 1 м² за содержание и ремонт жилого помещения на момент заключения настоящего Договора составляет **42,00** рублей в месяц для собственника жилого помещения.

Ежегодно, не позднее 30 декабря текущего года, Собственники обязаны утвердить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий год, с учетом предложений Управляющей организации, с приложением сметы расходов на исполнение услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с п. 7 ст. 156 ЖК РФ. Указанная смета является основанием принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении на следующий отчетный период размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В случае неисполнения собственниками обязанности по утверждению нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий календарный год, ежегодно в первом месяце года производится индексация размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме на уровень инфляции.

4.4. Размер платы за холодную воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, потребляемые при содержании и использовании общего имущества в многоквартирном доме устанавливается согласно ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ и определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, если общим собранием собственников помещений не принято решение об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

4.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, в соответствии с действующим Российским законодательством, вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Размер платы определяется, исходя из общей площади помещения, и устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

4.7. Размер платы за капитальный ремонт и другие работы, не предусмотренные настоящим Договором, определяются согласно решениям общего собрания Собственников.

4.8. Управляющая организация ежемесячно предоставляет платежный документ на оплату услуг по статьям «Содержание общего имущества», «Текущий ремонт» до 3-го числа расчетного месяца. В случае предоставления платежных документов позднее 5-го числа расчетного месяца, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки выставления платежного документа.

В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются:

- почтовый адрес Помещения(й), сведения о Собственнике Помещения(й) с указанием наименования юридического лица или фамилий, имен и отчеств граждан;
- наименование Управляющей организации (с указанием наименования юридического лица), номер ее банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адреса сайта в сети Интернет;
- указание на оплачиваемый месяц;
- сумма начисленной платы за содержание и ремонт, включая:
 - a) плату за содержание общего имущества собственников помещений, в том числе значение размера платы за



- содержание на 1 м² и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;
- б) плату за текущий ремонт общего имущества собственников помещений, в том числе значение размера платы за текущий ремонт на 1 м² и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;
- в) месячную стоимость комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, определенную как суммарный размер платы за содержание и ремонт жилья за оплачиваемый месяц;
- г) плату за холодную воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, отдельно по каждому виду услуг, в том числе значение размера платы за содержание на 1 м² и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц.
- сведения об изменениях размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, с указанием оснований, в том числе в связи со снижением качества выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
 - сведения о размере задолженности перед Управляющей организацией за предыдущие периоды (отдельно по каждому пп. «а» – «г» п. 4.8. настоящего Договора);
 - сведения о предоставлении мер социальной поддержки населения (льгот) на оплату жилищных и коммунальных услуг;
 - другие сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором;
 - сумма начисленных пени за просрочку платежа, в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, указываемые в отдельной строке платежного документа.
- 4.9. Собственник, Арендатор, Законный пользователь вносит плату за содержание и ремонт жилья и коммунальные услуги на счет, указанный Управляющей организацией в платежном документе.
- 4.10. Неиспользование Собственником (лицом, принявшим помещение от застройщика), нанимателем Помещения(й), не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилья.
- 4.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и не устранения обнаруженных недостатков в сроки, определенные настоящим Договором – стоимость работ, подлежащих исполнению ежемесячно, изменяется в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.
- 4.12. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, по вине управляющей организации размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2001 г. № 354.
- 4.13. Собственник, наниматель вправе осуществить предоплату на основании выставленного платежного документа с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.
- 4.14. Денежные средства, поступившие от Собственника в качестве оплаты квитанций по статье «Содержание общего имущества», расходуются Управляющей организацией самостоятельно в целях надлежащего исполнения обязательств по договору.
- Денежные средства, поступившие от Собственника в качестве оплаты квитанций по статье «Текущий ремонт» используются полностью на текущий ремонт мест общего пользования данного многоквартирного дома.
- 4.15. Плата вносится непосредственно на счет Управляющей организации на основании платежного документа (также - квитанции) через любые операционные кассы банков России, указанные в квитанции, через иную специализированную расчетную организацию.
- 4.16. Если размер вносимой собственниками помещений в Многоквартирном доме, платы за жилое помещение меньше месячной стоимости комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме более чем на 10 процентов, то Управляющая организация доводит до Собственников помещений, а также лиц, принявших помещение от застройщика в Многоквартирном доме, арендаторов путем размещения на доске объявлений в подъезде Многоквартирного дома в течение первого месяца, следующего за истекшим годом, обоснованное предложение изменить перечень и (или) периодичность работ и услуг, или изменить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.
- 4.17. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связаны с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или действием обстоятельств непреодолимой силы.
- 4.18. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.
- 4.19. Иные услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по договорным ценам.

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 оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в



Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. Управляющая организация не несет ответственность по строительным недоделкам в Многоквартирном доме, а также по строительным недоделкам в помещениях, переданных застройщиком по актам Собственнику, по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика в период гарантийного срока.

5.4. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения Собственник обязан уплатить Управляющей организации 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 девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.6. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п. п. 6.2 - 6.5 настоящего Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагирования Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- избрания совета многоквартирного дома и наделения его полномочиями по контролю за исполнением договорных обязательств Управляющей организацией, в том числе правом подписания от имени собственников отчета о выполнении Управляющей организацией своих обязательств за предыдущий год, актов выполненных работ и оказанных услуг, иных актов. Совет многоквартирного дома обязан в 7(семи)-дневный срок с момента получения актов выполненных работ и оказанных услуг за отчетный месяц подписать их и вернуть один экземпляр Управляющей организации, либо предоставить письменный мотивированный отказ. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания Собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания Собственников.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разд. 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.



6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, не оказания услуг или невыполнения работ, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 6.2 настоящего Договора.

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

7.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

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

7.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.9. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

7.10. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.11. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствие такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.12. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. 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 месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в



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

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

8.4. 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.

8.5. При подписании настоящего договора Собственник дает свое согласие на ведение круглосуточного видеонаблюдения в целях безопасности на территории Многоквартирного дома и ЖК «Смородина» за ним, его транспортным средством, транспортными средствами третьих лиц, непосредственно третьими лицами, допущенными в ЖК «Смородина» Собственником.

8.6. При подписании настоящего Договора Собственник дает свое письменное согласие Управляющей организации на обработку (любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) своих персональных данных, включающих в себя фамилию, имя, отчество, адрес места жительства, номер телефона, адрес электронной почты, данные паспорта, дату и место рождения, сведения о помещении Собственника в Многоквартирном доме, а также иных персональных данных, в соответствии с п. 4 ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях оказания Исполнителем услуг по настоящему Договору на срок действия настоящего Договора и в течение 3-х(трех) лет после окончания срока действия Договора.

8.7. Ведение паспортно-регистрационного учета собственников осуществлять через МКУ «УРЦ», поручив последнему хранение учетно-паспортной документации (поквартирных карточек и карточек учета граждан). Собственник дает свое согласие на обработку персональных данных с целью организации регистрационного учета граждан по месту жительства и месту пребывания.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор заключен на **5 (пять)** лет.

Управляющая организация приступает к исполнению Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением Договора.

9.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

9.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено в настоящем Договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.3. Приложения:

Приложение № 1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г. Владивосток, ул. Четвертая, д. 8Б.

Приложение № 2. Перечень услуг и работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

Приложение № 3. Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества.

Приложение № 4. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения.



АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания

ООО «Управляющая компания «Аура-Сервис»

ОГРН 1222500017530

ИНН 2543167302

КПП 254301001

Юридический адрес: 690041,

Приморский край, Владивосток г, ул. Шишкина, дом

№ 3, 2этаж, офис 24

Диспетчерская **8 (423) 06-02-80**

Телефон **+7914 079 75 92**

E-mail: aura.service2022@mail.ru

р/счет 40702810150000037307

в Дальневосточный банк

ПАО «Сбербанк» г. Хабаровск

к/счет 30101810600000000608

БИК 040813608

Генеральный директор

Е.В. Полякова



Собственник (представитель Собственника)

Клименко Ксения Викторовна,

гражданка Российской Федерации, пол: женский, место рождения гор. Владивосток 26.04.1992 года рождения,

паспорт серия 0514 № 184878, код подразделения 250-004

выдан Отделом УФМС России по Приморскому краю в

Первомайском р-не гор. Владивостока, дата выдачи:

17.07.2014 г., Зарегистрирована по адресу: край

Приморский гор. Владивосток район Первомайский ул.

Херсонская дом 12 кв. 35. СНИЛС: 108-238-015 30 ИНН

253709155335 тел: +79024857922, электронная почта:

sekretar.vl@mail.ru

/ Клименко Ксения Викторовна /



**Состав и состояние общего имущества
в Многоквартирном доме по адресу: г. Владивосток, ул. Четвертая, д. 8Б**

Состав общего имущества определяется в соответствии с постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

1. 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, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме 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 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);
- д) 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);
- е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, с кадастровым номером 25:28:050031:1517;
- ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая детские и спортивные площадки, площадки для сбора отходов, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
- з) 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.
- и) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.
- к) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из водных 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, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, водоснабжения и водоотведения, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

ООО Управляющая компания
«Аура-Сервис»
Генеральный директор

Е.В. Полякова



Собственник:

/ Клименко Ксения Викторовна /



**Перечень услуг и работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества
в Многоквартирном доме
по адресу: г. Владивосток, ул. Четвертая, д. 8Б**

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1. Услуги по управлению многоквартирным домом		
1.	Организация и контроль работы службы эксплуатации МКД	ежедневно
2.	Начисление платежей, выпуск и доставка платежных документов	1 раз в месяц
3.	Взаимодействие с собственниками помещений по вопросам начисления платежей	ежедневно
4.	Организация и контроль работ по санитарному содержанию общего имущества	ежедневно
5.	Организация годового общего собрания собственников и подведение их итогов	1 раз в год
6.	Информирование собственников о временных отключениях водоснабжения, электроснабжения	по необходимости
7.	Взаимодействие с органами государственной власти, органами местного самоуправления и надзорными органами	по необходимости
8.	Прием собственников по вопросам содержания и ремонта общего имущества, соблюдения правил проживания, разъяснения действующего законодательства, др. вопросам	по графику приема, не реже 1 раза в неделю
9.	Контроль качества оказываемых услуг	ежедневно
10.	Контроль за соблюдением условий договоров с ресурсоснабжающими организациями и подрядчиками	ежедневно
11.	Ведение реестра собственников,	ежедневно
12.	Заключение договоров с собственниками	до заключения 100% договоров
13.	Контроль за использованием общего имущества	ежедневно
14.	Организация контроля доступа на территорию ЖК «Смородина»	ежедневно
2. Услуги по санитарному содержанию мест общего пользования		
1.	Сухая уборка мест общего пользования всех этажей МКД со сбором и перемещением мелкого бытового мусора и смета в мусорные контейнеры	ежедневно
2.	Влажное подметание лестничных площадок, маршей, коридоров:1-2 этажи	ежедневно
3.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в неделю
4.	Мытье полов лестничных площадок, маршей, коридоров 1 этажа	ежедневно
5.	Мытье полов лестничных площадок, маршей, коридоров выше 1-го этажа	1 раз в 3 дня
6.	Влажная протирка входной группы	1 раз в 3 дня
7.	Обметание окон, подоконников, отопительных приборов	1 раз в 7 дней
8.	Обметание стен	2 раза в месяц
9.	Влажная протирка поверхностей кроме входной группы: стен, дверей, подоконников, перил, чердачных лестниц, отопительных приборов, плафонов, оконных решеток, электросчетчиков, почтовых ящиков, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств	1 раз в 2 недели
10.	Мытье окон (открывание рамы, мытье рамы, переплетов, откосов, нанесение моющего раствора, протирка стекла насухо), балконных и входных дверей	1 раз в месяц и генерально 2 раза в год: весной и осенью
11.	Обметание пыли с потолков (сухое обметание пыли при помощи волосяной щетки)	1 раз в год
12.	Мытье пола кабины лифтов	ежедневно
13.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков	2 раза в месяц
14.	Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю
15.	Дезинфекция МОП	по мере необходимости
16.	Работы по мойке фасада	1 раз в год (в весенний период)
3. Услуги по санитарному содержанию прилегающей территории, объектов благоустройства и инфраструктуры		
1.	В теплый период года (с 01.05 по 31.10):	
1.1	Подметание территории с усовершенствованным покрытием	1 раз в день
1.2	Сбор и перемещение бытового мусора (в том числе на газонах и клумбах) и смета в мусорные контейнеры	1 раз в день
1.3	Подметание ступеней и площадок входной группы многоквартирного дома	1 раз в день
1.4	Очистка урн от мусора	1 раз в день
1.5	Промывка урн	2 раза в месяц

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1.6	Промывка номерных фонарей	2 раза за теплый период
1.7	Мойка территории	3 раза за теплый период
1.8	Очистка резинового покрытия детских и спортивных площадок	2 раза в месяц
1.9	Очистка от пыли и грязи малых архитектурных форм на детских площадках	1 раз в неделю
1.10	Прочистка ливневой канализации и водостоков на территории земельного участка	1 раз в месяц
1.11	Дезинфекция МОП	по мере необходимости
1.12	Уборка контейнерной площадки для складирования мусора	1 раз в день
2.	В холодный период года (с 01.11 по 30.04)	
2.1	Подметание свежеснеженного снега при температуре воздуха ниже -2°C территории с усовершенствованным покрытием (асфальт, брусчатка)	через 3 часа во время снегопада
2.2	Подметание свежеснеженного снега при температуре воздуха выше -2°C территории с усовершенствованным покрытием (асфальт, брусчатка)	через 1,5 часа во время снегопада
2.3	Подметание при отсутствии снегопада	1 раз в двое суток
2.4	Сдвигание свежеснеженного снега толщиной слоя свыше 2 см	не позднее 3-х часов с начала снегопада
2.5	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда
2.6	Очистка придомовой территории от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда
2.7	Очистка от мусора урн	1 раз в сутки
2.8	Промывка урн	1 раз в месяц
2.9	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезды	1 раз в сутки
2.10	Дезинфекция МОП	по мере необходимости
2.11	Уборка контейнерной площадки для складирования мусора	1 раз в день
4. Дератизация, дезинсекция, вывоз отходов, не относящихся к ТКО		
1.	Дератизация	1 раз в 2 месяца
2.	Дезинсекция	1 раз в 3 месяца
3.	Вывоз отходов, не относящихся к ТКО	по мере необходимости
5. Содержание и уход за элементами озеленения (с 01.04 по 31.10)		
1.	Уход за клумбами и газонами, стрижка, поливка, вычесывание, аэрация, прополка, удобрение, посев газона, обработка от вредителей, подготовка к зиме	по мере необходимости
2.	Обрезка деревьев и кустарников, подкормка, подготовка к зиме	по мере необходимости
6. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций МКД		
1.	Работы, выполняемые в отношении фундаментов	по мере необходимости
2.	Проверка технического состояния помещений МОП, контроль за состоянием дверей, запорных устройств на них, устранение выявленных неисправностей	ежедневно
3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен	по мере необходимости
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений, полов, внутренней отделки МОП	по мере необходимости
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши	по мере необходимости
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц	1 раз в неделю
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов	по мере необходимости
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта инженерного оборудования		
1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и обслуживания лифтового оборудования	ежедневно, круглосуточно
2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и обслуживания системы электроснабжения, в том числе системы электрического отопления	ежедневно, круглосуточно
3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и обслуживания системы холодного водоснабжения, системы канализации, дренажа и ливнеотстоков	ежедневно, круглосуточно
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления	по мере необходимости
5.	Работы по техническому обслуживанию системы автоматической пожарной сигнализации	по мере необходимости
6.	Работы по техническому обслуживанию систем видеонаблюдения и домофонной связи	по мере необходимости
7.	Устранение аварий	круглосуточно, по мере необходимости
8.	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	2 раза в год (весной и осенью)



№ п/п	Наименование работ	Периодичность
7. Коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании и использовании общего имущества		
1.	Холодная вода	по мере необходимости
2.	Водоотведение	по мере необходимости
3.	Электрическая энергия	по мере необходимости

**Работы по текущему ремонту общего имущества
(выполняемые по решению общего собрания собственников помещений)**

1. Устранение местных деформаций, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2. Герметизация стыков, швов и трещин, восстановление стен, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов в объемах не более 30 % от общего объема.
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин; их укрепление и окраска.
4. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
5. Усиление и устранение неисправностей кровли, замена и восстановление отдельных участков; ремонт и замена водосточных труб, желобов (фартуков) и ограждений; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
6. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) оконных и дверных заполнений в местах общего пользования по решению общего собрания собственников жилых (нежилых) помещений.
7. Восстановление отдельных участков пола в местах общего пользования.
8. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов, внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации.
9. Установка, замена и восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов).
10. Замена и восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции, кроме случаев незаконной перепланировки (в случае незаконной перепланировки восстановление системы вентиляции производит собственник данного помещения за свой счет).
11. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных площадок и площадок для отдыха, детских площадок, площадок и навесов для контейнеров - мусоросборников, в границах земельного участка, в соответствии с решением общего собрания собственников жилых (нежилых) помещений.

ООО «Управляющая компания
«Аура-Сервис»

Генеральный директор

Е.В. Полякова



Собственник:

/ Клименко Ксения Викторовна /



**Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества
в Многоквартирном доме по адресу: г. Владивосток, ул. Четвёртая, д. 8Б**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен и пр., расстройство их креплений)	5 суток
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, дверных полотен в холодный период в теплый период	1 сутки 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъезде)	1 сутки
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушение	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, установленной на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации)	Немедленно
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т. п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	1 сутки
Неисправности лифта (если устранение причин остановки не связано с проведением длительного и капитального ремонта)	Не более 1 суток

Примечание: Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

ООО «Управляющая компания
«Аура-Сервис»

Генеральный директор

Е.В. Полякова

Собственник:

/ Клименко Ксения Викторовна /



**Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения.
в Многоквартирном доме по адресу: г. Владивосток, ул. Четвертая, д. 8Б**

№ п/п	Вид работ, услуг	Стоимость в месяц для собственников жилых помещений, руб./м²
1.	Содержание общего имущества:	40,00
1.1.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий и покрытий, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов), в том числе мытье фасада	8,69
1.2.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:	17,96
1.2.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления	
1.2.2.	общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем холодного водоснабжения и водоотведения	
1.2.3.	работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования и телекоммуникационного оборудования, в том числе: работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, в том числе системы электрического отопления техническое обслуживание системы автоматической пожарной сигнализации техническое обслуживание системы видеонаблюдения техническое обслуживание системы многоквартирного домофона	
1.2.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифтов, инвалидных платформ в многоквартирном доме	
1.3.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: работы по санитарному содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме проведение дератизации, дезинсекции помещений работы по санитарному содержанию земельного участка, иных объектов, предназначенных для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома, в том числе по содержанию мест накопления ТКО, дератизация площадки под мусорными баками содержание элементов озеленения земельного участка содержание элементов благоустройства земельного участка, в том числе акарицидная обработка детских площадок организация накопления отходов I – IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов, вывоз отходов, не относящихся к ТКО работы по обеспечению требований пожарной безопасности обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения (аварийно-диспетчерская служба) проверка состояния конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома	13,35
2.	Текущий ремонт	2,00
ИТОГО размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома с учетом стоимости услуг управления		42,00
3.	Охрана территории	7,95

ООО «Управляющая компания
«Аура-Сервис»
Генеральный директор

Е.В. Полякова

Собственник:

/ Клименко Ксения Викторовна /