



г. Владивосток

**ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

«20» _____ 2025 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

Мисюра Артем Дмитриевич, Мисюра Анастасия Сергеевна являющиеся собственниками жилого (или нежилого) помещения №55 (доля в праве собственности 51,3 кв.м),

в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Владивосток, ул. Пихтовая, д. 38 (далее - Многоквартирный дом), на основании Акта Приема-передачи от «20» _____ 2025 г., именуемые в дальнейшем «Собственники» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 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») – 25-этажный многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Владивосток, ул. Пихтовая, д. 38.

Жилой комплекс «Порт Мэй» – также ЖК «Порт Мэй»

Помещение – входящее в состав МКД обособленные жилые и нежилые помещения.

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 «Порт Мэй», 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), зарегистрированным 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 Собственников, 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. Пихтовая, д. 38.

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



снадлежащего 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 по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, обеспечить готовность инженерных систем, 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 вентилей - 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. Пихтовая, д. 38;
- б) год постройки - 2025;
- в) этажность - 25 этажей (22 наземных этажа, 3 подземных этажа);
- г) количество квартир - 132;
- д) количество обособленных нежилых помещений (кладовых) - 35;
- е) количество машиномест - 70;
- ё) общая площадь жилых помещений без учета площади лоджий и балконов - 6189,3 м²;
- ж) общая площадь обособленных нежилых помещений (кладовых) - 165,6 м²;
- з) общая площадь машиномест - 939,3 м²;
- и) площадь земельного участка, в составе общего имущества ЖК «Порт Мэй» - 2 500,0 м²;
- к) кадастровый номер земельного участка - 25:28:030002:5852;
- л) количество лифтов - 2;
- м) инвалидная платформа - 1.

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, управлению и текущему ремонту общего имущества Собственников помещений МКД указаны в Приложениях № 2 и № 3 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 № 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 досках объявлений в подъездах, 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.

3.1.14. Организовать 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. Разместить на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в помещении 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. Осуществлять сбор, хранение, обработку персональных данных Собственников с соблюдением мер конфиденциальности персональных данных, обеспечивать конфиденциальность персональных данных и обязана не допускать их распространения третьим лицом без согласия Собственников либо наличия иного законного основания. В связи с режимом конфиденциальности информации персонального характера должны предусматриваться соответствующие меры безопасности для защиты данных от случайного или несанкционированного уничтожения, от случайной утраты, от несанкционированного доступа к ним, изменения или распространения. Все меры конфиденциальности при сборе, обработке и хранении персональных данных Собственников распространяются на все носители информации, как на бумажные, так и на автоматизированные. Режим конфиденциальности персональных данных снимается в случае обезличивания или включения их в общедоступные источники персональных данных, если иное не определено законом.

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, в случае если работы по текущему ремонту выполняла управляющая организация самостоятельно 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 с 25 по 31 число 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 фиксации 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. В случае, не предоставления Собственником допуска в помещение, в установленное в уведомлении время, управляющая организация обязана составить акт недопуска в помещение, который подписывается представителем управляющей организации и представителем Совета дома или Собственником.

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. Ежегодно в течение квартала по окончании каждого отчетного года представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за прошедший отчетный год путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ, на сайте управляющей организации: <https://aura-сервис.рф> и на информационных стендах управляющей организации, согласно форме, рекомендуемой Государственной Жилищной Инспекцией Приморского края. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 календарных дней с момента представления отчета, отчет считается принятым Собственниками без претензий и возражений.

Под отчетным годом понимается каждый период, который начинается с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления и заканчивается 31 декабря.

3.1.30. 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.

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

3.1.32. 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.

3.1.33. 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 статью расходов по ремонту общего имущества, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.34. 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.

3.1.35. 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.

3.1.36. 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).

3.1.37. 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.

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

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

3.1.40. 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 не платежей 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.

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

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 решению 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 населенном пункте 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 до 13.00 и с 15.00 до 21.00 (в будние дни), в субботу, воскресенье, нерабочие праздничные дни 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, террасы, соблюдать чистоту и порядок 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 (трех) 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 25-го (двадцать пятого) 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.

3.4.5. 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. 3.1.40 настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

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

3.4.7. Участвовать в принятии решений об использовании и изменении режима пользования общим имуществом.

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

3.4.9. 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 определяется как размер стоимости работ и услуг по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, обеспечению готовности инженерных систем, платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании и использовании общего имущества, дополнительных услуг принятых общим собранием собственников помещений и которые обязаны оплатить Собственники (законные пользователи) Управляющей организации.
- 4.2. Месячная стоимость работ и услуг по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества, дополнительных услуг принятых общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме определена Приложением №3 к настоящему Договору.
- Оплата услуг Управляющей организации (вознаграждение) за управление многоквартирным домом составляет не менее 10% от размера начисленной платы за содержание, управление и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, обеспечения готовности инженерных систем, а также на дополнительные услуги принятые на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома (Приложение №3 к Договору), при этом учет денежных средств по статьям содержание, текущий ремонт, обеспечение готовности инженерных систем, дополнительные услуги, осуществляется за вычетом вознаграждения управляющей организации.
- 4.3. Размер платы за содержание, управление 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 и отражен в приложении №3 к настоящему Договору.
- 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, управление и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме на уровень индекса потребительских цен в целом по РФ.
- 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 до 31-го числа оплачиваемого месяца. В случае предоставления платежных документов позднее 10-го числа расчетного месяца, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки выставления платежного документа.
- В выдаваемом Управляющей организацией платежном документе указываются:
- почтовый адрес Помещения(й), сведения о Собственнике Помещения(й) с указанием наименования юридического лица или фамилий, имен и отчества 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;
 - указание на оплачиваемый месяц;
 - сумма начисленной платы за содержание и ремонт, включая:
 - а) 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 изменении 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;
 - другие сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором;
 - сумма начисленных пеня за просрочку платежа, в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, указываемые в отдельной строке платежного документа.



- 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 не устранения обнаруженных недостатков в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, 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. Управляющая организация вправе производить работы по «Текущему ремонту» на сумму, не превышающую 50 000,00 рублей без принятия решения общим собранием собственников.
- 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. В случае поступления от собственника плата без указания назначения платежа засчитывается на погашение задолженности при ее наличии за более ранний неоплаченный период.
- 4.20. В случае увеличения (уменьшения) общего имущества МКД в результате реконструкции или перепланировки общего имущества, в том числе, реконструкции или перепланировки помещения находящегося в индивидуальной собственности, размер платы указанных в приложении №3 перераспределяется между всеми собственниками с учетом увеличения или уменьшения доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
- 4.21. Иные услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по договорным ценам.
- 4.22. Стороны настоящего Договора согласовали, что размер платы указанный в п. 4.1., 4.2. Договора может быть изменен в сторону увеличения, в случае, изменения действующего налогового законодательства РФ и(или) переход Управляющей организации на общую систему налогообложения в силу норм действующего налогового законодательства РФ. Правовые основания изменения размера платы установлены Федеральным законом от 12.07.2024 № 176-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации». Увеличение размера платы напрямую связано с увеличением налоговой нагрузки на Управляющую организацию, при этом по данному основанию увеличение размера платы возможно только на размер начисляемого налога.

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. Управляющая компания не несет ответственность по строительным дефектам в Многоквартирном доме, а также по строительным дефектам в помещениях, переданных застройщиком по актам Собственнику, по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика в период гарантийного срока.
- 5.3. 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 невыплаченной 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 невыплаченной 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, а также за убытки причиненные общему имуществу многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.



6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УК 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;
 - подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
 - составление и подписание актов выполненных работ;
 - 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 реагирования Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
 - 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 квартал 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. Указанные правила также распространяются на случай, если Совет многоквартирного дома не избран, или у него истек срок полномочий, в таком случае, акт выполненных работ вправе подписать любые(любой) собственник Помещения в МКД.
- 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 фотография 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.
- 6.6. В случае отсутствия в Многоквартирном доме избранного Совета многоквартирного дома, акт выполненных работ подписывается любым собственником помещений в многоквартирном доме, в случае если собственник которому передан акт выполненных работ, не подписал акт выполненных работ или не направил мотивированное возражение по факту выполнения работ, в течение 7 дней с момента его получения, то такие работы считаются принятыми, а возражения собственников по факту исполнения обязательств Управляющей организацией у Собственника отсутствуют.

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;
 - дальнейшее управление многоквартирным домом является для управляющей организации экономически нецелесообразным.
- б) по инициативе Собственника в случае:
- принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления;
 - систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания 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.

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 (г. Владивосток, ул. Пихтовая, д. 38) по заявлению одной из Сторон. Споры между Сторонами разрешает Первомайский районный суд г. Владивостока, а также судебные участки Первомайского судебного района г. Владивостока в зависимости от предмета спора.

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 независимые 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 «Порт Мэй» за ним, его транспортным средством, транспортными средствами третьих лиц, непосредственно третьими лицами, допущенными в ЖК «Порт Мэй» 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. Сведения о порядке обработки и защите персональных данных расположены на сайте Управляющей организации по адресу: <https://aura-service.ru>.

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.

10. 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. Пихтовая, д. 38.

Приложение № 2. Перечень услуг и работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г. Владивосток, ул. Пихтовая, д. 38.

Приложение № 3. Размер платы за содержание и текущий ремонт, услуги управления в Многоквартирном доме по адресу: г. Владивосток, ул. Пихтовая, д. 38.



АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ООО «Управляющая компания «Аура-Сервис»
ОГРН 1222500017530 ИНН 2543167302 КПП 254301001
Юридический адрес: 690041, г. Владивосток, ул. Пятнадцатая, д. 34, оф. 5.1.
Диспетчерская 8 (423) 206-02-80 Телефон: +7 914 079 75 92
E-mail: aura.service2022@mail.ru
р/счет 40702810150070000144 в Дальневосточный банк ПАО «Сбербанк»
к/счет 30101810600000000608 БИК 040813608

Генеральный директор

Собственники (представитель Собственника)

Мисюра Артем Дмитриевич

Паспорт: серия 0517 № 487475, выдан Отделом УФМС России по Приморскому краю, в Первомайском р-не гор. Владивостока, дата выдачи: 13.07.2017 г., код подразделения 250-004
Адрес регистрации: гор. Владивосток, ул. Надибандзе, дом 17, кв. 412,
Адрес фактического проживания: гор. Владивосток, ул. Надибандзе, дом 17, кв. 412
Телефон: 79147073865, E-mail: 111-2011-11@mail.ru



В. Полякова

Мисюра А.Д.

Мисюра Анастасия Сергеевна

Паспорт: серия 0523 № 152111, выдан УМВД России по Приморскому краю, дата выдачи: 15.09.2023 г., код подразделения 250-004
Адрес регистрации: г. Владивосток, ул. Ладыгина, д. 19, кв. 45,
Адрес фактического проживания: г. Владивосток, ул. Ладыгина, д. 19, кв. 45
Телефон: 79146697393, E-mail: nastya.vinetkina@mail.ru

Мисюра А.С.



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору управления многоквартирным домом
от «20» 05 2025 г.

**Состав и состояние общего имущества
в Многоквартирном доме по адресу: г. Владивосток, ул. Пихтовая, д. 38**

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) нежилых помещений в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи;
- б) крыша;
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- г) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие 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 25:28:030002:5852;
- 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



Собственники:

Мисюра А.Д. (А.Д.)

Мисюра А.С. (А.С.)



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Договору управления многоквартирным домом
от «20» 05 2025 г.

Перечень услуг и работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г. Владивосток, ул. Пихтовая, д. 38

Наименование вида работы (услуги) или группы работ (услуг)	периодичность
1. Услуги по управлению многоквартирным домом	
1.1 Организация и контроль работы службы эксплуатации МКД Взаимодействие с собственниками помещений по вопросам начисления платежей Организация и контроль работ по санитарному содержанию общего имущества Информирование собственников о временных отключениях водоснабжения, электроснабжения Взаимодействие с органами государственной власти, органами местного самоуправления и надзорными органами Прием собственников по вопросам содержания и ремонта общего имущества, соблюдения правил проживания, разъяснения действующего законодательства, др. вопросам Контроль качества оказываемых услуг Контроль за соблюдением условий договоров с ресурсоснабжающими организациями и подрядчиками Ведение реестра собственников Заключение договоров с собственниками Контроль за использованием общего имущества	ежедневно
1.2 Начисление платежей, выпуск и доставка платежных документов. Единый Расчетный Центр ООО Дома	ежедневно в рабочие дни
1.3 Бухгалтерские услуги и отчетность	ежедневно в рабочие дни
1.4 Юридические услуги	ежедневно в рабочие дни
1.5 Раскрытие информации ГИС ЖКХ	ежедневно
1.6 Диспетчерский Клиентский Центр	круглосуточно
1.7 Аварийно-Диспетчерская служба	круглосуточно
1.8 Покупка канцтоваров, покупка и обслуживание оргтехники, почтовые отправки	1 раз в неделю
1.9 Связь	ежедневно
1.10 Обучение сотрудников	1 раз в год
1.11 Обслуживание источников информации :Тг/Сайт/презентации	1 раз в квартал
1.12 Уплата налогов	ежемесячно
2. Услуги Службы по контролю доступа на территорию	
2.1 Организация контроля доступа на территорию ЖК «ПОРТ МЭЙ» Работа с жителями с 7:00 до 22:00 ежедневно. Круглосуточно спецслужбам, аварийные ситуации.	С 7:00 до 22:00 ежедневно
3. Услуги по санитарному содержанию мест общего пользования	
3.1 Сухая уборка мест общего пользования всех этажей жилого здания со сбором и перемещением мелкого бытового мусора и смета в мусорные контейнеры	5 дней в неделю
3.2 Влажное мытье и подметание лестничных площадок, тамбуров: 1 этаж	5 дней в неделю
3.3 Влажное подметание лестничных площадок и маршей 2этаж и выше	1 раз в неделю
3.4 Пылесос полов лестничных площадок, тамбуров 1 этажа	5 дней в неделю
3.5 Пылесос полов лестничных площадок, маршей 2этаж и выше	1 раз в неделю
3.6 Влажная протирка входной группы в летний период	5 дней в неделю
3.7 Обметание окон, подоконников, отопительных приборов	1 раз в квартал
3.8 Влажная протирка поверхностей кроме входной группы: стен, дверей, подоконников, перил, чердачных лестниц, отопительных приборов, плафонов, оконных решеток, электросчетчиков, почтовых ящиков, шкафов для электрощитов и слаботочных устройств	1 раз в квартал
3.9 Мытье входных дверей в теплый период	1 раз в месяц
3.10 Пылесос пола кабины лифтов	5 дней в неделю
3.11 Покупка материалов для работ по санитарному содержанию мест общего пользования	1 раз в неделю
4. Услуги по санитарному содержанию прилегающей территории, объектов благоустройства и инфраструктуры	
4.1 Подметание территории	6 дней в неделю
4.2 Сбор и перемещение бытового мусора (в том числе на газонах и клумбах) и сметание в мусорные контейнеры	6 дней в неделю
4.3 Подметание ступеней и площадок входной группы многоквартирного дома	6 дней в неделю
4.4 Очистка урн от мусора	6 дней в неделю
4.5 Очистка резинового покрытия детских и спортивных площадок	1 раз в неделю
4.6 Прочистка ливневой канализации и водостоков на территории земельного участка	1 раз в неделю
4.7 Дезинфекция МОП	1 раз в неделю
4.8 Уборка контейнерной площадки для складирования мусора	6 дней в неделю
4.9 Уборка снега (ноябрь-апрель)	ежедневно



Наименование вида работы (услуги) или группы работ (услуг)	периодичность
4.10 Покупка материалов для работ по санитарному содержанию прилегающей территории, объектов благоустройства и инфраструктуры	1 раз в неделю
5. Дератизация, дезинсекция, вывоз отходов, не относящихся к ТКО	
5.1 Дератизация, дезинсекция, акарицидная обработка	1 раз в квартал
5.2 Закупка бака для сбора, хранения и утилизации отходов класс 1-4	1 раз в год
5.3 Накопление и утилизация опасных отходов	1 раз в квартал
6. Содержание и уход за элементами озеленения (с 01.04 по 31.10)	
6.1 Уход за клумбами и газонами, стрижка, поливка, вычесывание, аэрация, прополка, удобрение, подсев газона	1 раз в неделю
6.2 Обрезка деревьев и кустарников по порубочному листу	По решению ОСС
7. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций МКД	
7.1 Работы, выполняемые в отношении фундаментов	1 раз в квартал
7.2 Проверка технического состояния помещений МОП, контроль за состоянием дверей, запорных устройств на них, устранение выявленных неисправностей	ежедневно в рабочие дни
7.3 Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен	1 раз в квартал
7.4 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений, полов, внутренней отделки МОП	1 раз в квартал
7.5 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц	1 раз в квартал
7.6 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов	1 раз в квартал
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта инженерного оборудования	
8.1 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и обслуживания лифтового оборудования	1 раз в неделю
8.2 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и обслуживания системы электроснабжения, в том числе системы электрического отопления. Электрик. Профилактический осмотр поэтажных электрощитов	1 раз в неделю
8.3 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и обслуживания системы холодного водоснабжения, системы канализации, дренажа и ливнеотводов. Сантехник. Профилактическая чистка, замывка первых выпускных колодцев канализационных от строительных смесей и бытовых отходов.	1 раз в неделю
8.4 Технические работы по устранению аварии 1-ый год эксплуатации	1 раз в неделю
8.5 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем автоматической пожарной сигнализации АПС, пожарной безопасности и автоматизации, вентиляции и дымоудаления. Проверка вентиляционных шахт от крыши до паркинга каждого подъезда	1 раз в месяц
8.6 Работы по техническому обслуживанию систем дверей, ворота в паркинг, шлагбаумов, доводчиков, видеонаблюдения и домофонной связи. СКУД	2 раза в неделю
8.7 Проведение периодического технического освидетельствования лифтов	1 раз в год
8.8 Страхование лифтов	1 раз в год
9. Снятие показаний приборов учета	
9.1 Снятие показаний ОДПУ	
9.1.2 Снятие показаний ОДПУ ХВС	1 раз в месяц
9.1.3 Снятие показаний ОДПУ ЭЭ	1 раз в месяц
9.2 Снятие показаний ИПУ	
9.2.1 Снятие показаний ИПУ ЭЭ АСКУЭ	1 раз в месяц
9.2.1 Снятие показаний ИПУ ЭЭ АСКУВ	1 раз в месяц
10. Работы, выполняемые в целях текущего ремонта	согласно осмотрам ОИ
11. Коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании и использовании общего имущества	
Коммунальные Ресурсы на Содержание Общего Имущества ОИ (Э/Э)	По УПД РСО
Коммунальные Ресурсы на Содержание Общего Имущества ОИ (Водоснабжение)	По УПД РСО
Коммунальные Ресурсы на Содержание Общего Имущества ОИ (Водоотведение)	По УПД РСО

* в период строительно-отделочных работ по ремонту помещений уборка проводится сухая. Не менее первого года после сдачи объекта в эксплуатацию.

АСКУЭ – Автоматизированная система коммерческого учета электроэнергии

АСКУВ – Автоматизированная система коммерческого учета воды

СКУД – система контроля удаленного доступа

АПС – автоматическая пожарная система

ОИ – общее имущество



**Работы по текущему ремонту общего имущества
(выполняемые без решения 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.
12. Ремонт и замена запирающих устройств (доводчиков, шлагбаумов, автоматических ворот, замков)
13. Ремонт и замена малых архитектурных форм.

ООО Управляющая компания
«Аура-Сервис»
Генеральный директор
Е.В. Полякова



Собственники:

Мисюра А.Д. (А.Мисюра)

Мисюра А.С. (А.Мисюра)



ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

к Договору управления многоквартирным домом

от « 20 » 05 2025г.

Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения (нежилого), услуги

управления

в многоквартирном доме по адресу: г. Владивосток, ул. Пихтовая, д. 38

№ п/п	Вид работ, услуг	Стоимость в месяц для собственников помещений, руб./м²
1.	Содержание и управление общим имуществом	59,07
2.	Текущий ремонт	4,00
ИТОГО размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома		63,07
Дополнительные услуги		
1.	Служба внутреннего контроля (1 пост)	16,59 с 1 м²

В стоимость всех работ, услуг и дополнительных услуг включена сумма вознаграждения управляющей компании 10%

Услуги ресурс снабжающих организаций:

Коммунальные ресурсы с 1 января 2025 г до 30 июня 2025 г		
1.	Электроэнергия для городского населения (однотарифный учет)	4,07 руб/кВт-ч
2.	Холодная вода (Владивосток, ПВК)	44,34 руб/1 куб.м.
3.	Водоотведение (Владивосток, ПВК)	29,63 руб/1 куб.м.
4.	Вывоз ТКО (твердых коммунальных отходов), КГМ (крупно-габаритного мусора)	95,48 руб/чел.



Собственники:

Мисюра А.Д (Мисюра)

Мисюра А.С (Мисюра)