ДОГОВОР № К/15
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Крылатская, д.15

г. Краснодар **«18» сентября 2021 г.**

Собственники помещений в многоквартирном жилом доме № 1 по ул. Крылатская (далее – многоквартирный дом/МКД) обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, именуемые в дальнейшем «Собственники», а каждое по отдельности такое лицо "Собственник" (Реестр подписей Собственников МКД – Приложение №___ к настоящему договору), с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания «Зеленый квартал», в лице директора Леонтьева Александра Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом № 1/21К15 от «18» 09 2021г., являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).
1.2 Управляющая организация осуществляет свою деятельность на основании лицензии на управление многоквартирными домами от «12» мая 20 15 № 310.
1.3.Условия настоящего Договора одобрены в соответствии с п. 1.1. настоящего Договора и являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.
1.4 При выполнении условий настоящего Договора, Стороны руководствуются положениями настоящего Договора и положениями:
– Жилищного кодекса Российской Федерации;
– Гражданского кодекса Российской Федерации;
– Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
– постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила предоставления коммунальных услуг);
– постановления 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» (далее – Правила содержания общего имущества);
– постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
– постановления Правительства Российской Федерации 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
– иных нормативно-правовых документов.
В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют постольку, поскольку не противоречат действующему законодательству.
1.5. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.
1.6. Настоящий Договор размещается Управляющей организацией в ГИС ЖКХ (www.dom.gosuslugi.ru) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая компания по заданию Собственников в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам, нанимателям и арендаторам помещений в Многоквартирном доме, представлять и отстаивать интересы Собственников в бесперебойной поставке коммунальных ресурсов надлежащего качества, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность.

2.2. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг Собственникам, нанимателям и арендаторам помещений, а также членам их семей.
2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определяется статьей 36 Жилищного кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением РФ от 13.08.2006 г. № 491.
Состав общего имущества МКД указан в Приложении № 2 к настоящему договору.
2.4. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечислены в Приложении № 3. Перечень работ и услуг по управлению МКД указан в Приложении №4.

Перечень работ и услуг по содержанию и эксплуатации общего имущества в МКД утверждается общим собранием собственников помещений в МКД и не может быть утвержден в объеме менее минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290.
2.5. Перечень коммунальных услуг и тарифы на них указаны в Приложении № 5 к Договору.
2.6. Перечень технической документации и иных документов на Объект управления определен Приложением № 7 к настоящему Договору.
2.7. Управляющая организация обязана приступить к управлению многоквартирным домом не ранее даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.
2.8. Многоквартирный дом на момент заключения Договора имеет следующие технико-экономические показатели:
а) адрес Многоквартирного дома: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Крылатская, д.15
б) количество квартир - _____;
в) год постройки – _____г;
г) общая площадь МКД – _____ кв.м.;
д) этажность – _____, кроме того технический этаж.

3. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ

3.1. Цена договора определяется как сумма платы за управление, содержание и эксплуатацию общего имущества, платы за коммунальные услуги, а также платы за прочие (дополнительные) услуги, принятые общим собранием собственников, далее совместно именуемые - жилищно-коммунальные услуги.
3.2. Оплата по договору производится по платежному документу (счет-квитанции) предоставляемому Собственнику Управляющей компанией ежемесячно.
3.3. Размер платы за содержание и эксплуатацию общего имущества многоквартирного дома для Собственников помещений устанавливается решением общего собрания собственников МКД из расчета на один квадратный метр занимаемого жилого, нежилого помещения в месяц, согласно Перечня работ по содержанию и эксплуатации общего имущества МКД (Приложение № 3). Размер платы определяется с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок 1 (один) год.
3.4. Размера платы за содержание жилых помещений МКД размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и эксплуатации общего имущества подлежит ежегодной индексации на индекс потребительских цен в РФ, начиная с 01.07.2023г. Индексация может производиться только в соответствии с принятым общим собранием решением.

3.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потреблённых коммунальных услуг (Приложение № 5) и действующего тарифа (цены установленной уполномоченными органами власти) на использованный коммунальный ресурс, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов утвержденных Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов". Собственник помещения в многоквартирном доме вносит плату за коммунальные услуги (за исключением коммунальной услуги по отоплению), предоставленные ему в его жилом (нежилом) помещении и плату за коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме. Потребитель коммунальной услуги по отоплению вносит плату за эту услугу совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом или нежилом помещении и плату за ее потребление в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.
3.6. В случае принятия собственниками решения о предоставлении коммунальных услуг в МКД ресурсоснабжающими организациями (о заключении собственниками прямых договоров с

ресурсоснабжающими организациями) и заключении прямого договора с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, оплата за оказанные коммунальные услуги, потребленные в помещениях МКД, производится собственниками напрямую в ресурсоснабжающие организации, региональному оператору.

3.7. Объем и стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом. Размер платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

3.8. Общим собранием собственников может быть принято решение, о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру площади каждого жилого и нежилого помещения.

3.9 Иные дополнительные услуги (работы), не учтенные в Приложении №3 и принятые общим собранием собственников, выставляются отдельными строками в платежном документе (квитанции), исходя из фактического объема оказанных услуг (выполненных работ), согласно действующего законодательства.

3.10. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня, утверждённого уполномоченным органом, либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных ресурсов.

3.11 Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размерах, указанных в платежном документе (счет-квитанции).

3.12 Неиспользование собственниками, нанимателями и арендаторами принадлежащих им помещений, не является основанием для невнесения платы за жилищно- коммунальные услуги.

3.13 При отсутствии в документе об оплате сведений, позволяющих отнести платеж на конкретный период, или отсутствии сведений о виде платежа (задолженность определенного месяца, оплата текущего платежа, сумма пени, авансовый платеж и пр.), поступившая сумма засчитывается в оплату ранее возникшей задолженности и пени на эту задолженность, а при отсутствии задолженности - считается авансовым платежом. При разнесении платежей в счет погашения ранее возникшей задолженности, в первую очередь закрываются суммы задолженности с более ранней датой возникновения и, соответственно, суммы пени на эту задолженность. Сумма расчетной пени выводится ежемесячно в платежном документе (квитанции) на оплату жилищно-коммунальных услуг.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Собственники обязаны:

4.1.1. Своевременно (до 10 числа месяца, следующего за расчетным) и полностью оплачивать жилищно-коммунальные услуги по предоставленным платежным документам через отделения банков, платежные терминалы или онлайн-переводом, оплачивать пени за неполную и/или несвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг в порядке и размерах, установленных законодательством Российской Федерации, а при плановом отсутствии в помещении на срок более одного расчетного месяца, производить обязательное авансирование платежей Управляющей компании в объеме начислений за предыдущий месяц.

4.1.2 При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, собственник (наниматель, арендатор) ежемесячно в период с 20-го по 25-е число текущего месяца снимает показания данного прибора учета и передает их в Управляющую компанию.

4.1.3 Сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны, адреса фактического проживания, иные контакты для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии.

4.1.4 Соблюдать следующие требования:

- не производить переустройство и/или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;
- не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений и/или конструкций многоквартирного дома;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и технику мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирной и/или внутридомовой электрической сети;

- не осуществлять монтаж/демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета, не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- не производить перенос/вынос инженерных сетей и/или запорной/регулирующей арматуры, расположенных в помещении Собственника без согласования с Управляющей организацией, обеспечивать постоянный свободный доступ к данным сетям и/или оборудованию;
- не использовать теплоноситель из системы отопления и/или горячего водоснабжения не по прямому назначению (устройство «теплых полов», использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды и т.п.);
- не производить работы по ремонту, переустройству и/или перепланировке помещения, затрагивающие общее имущество в Многоквартирном доме без согласования в установленном законом порядке.
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и/или запорной/регулирующей арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и/или помещения общего пользования;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;
- не создавать повышенного шума в жилых/нежилых помещениях и местах общего пользования в установленное законом время.

4.1.5 Предоставлять Управляющей компании в течение 3-х рабочих дней сведения:
- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы за жилищно-коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации), о смене ответственного нанимателя или арендатора (с приложением копий соответствующих документов);
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;
- о государственной регистрации права собственности на помещение (с предоставлением копий документов о государственной регистрации права и технического паспорта и оригинала для сверки);
- об отчуждении помещения (с предоставлением копии договора купли-продажи);

4.1.6 Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб (для устранения/предотвращения аварий) - в любое время. Собственник помещения несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц в результате недопуска сотрудников УК и/или аварийных служб в принадлежащее ему помещение.

4.1.7 Сообщать в Управляющую компанию о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме, а также о сбоях в работе инженерных систем и оборудования.

4.1.8 За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему имущества и оборудования, находящегося как внутри занимаемого помещения, так и в местах общего пользования.

4.1.9. Компенсировать затраты управляющей компании по вывозу крупногабаритных и строительных отходов, произведенных в ходе ремонтных работ.

4.1.10 Собственники нежилых помещений в МКД обязаны в установленном законом порядке заключить прямой письменный договор на оказание коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, а также с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

4.1.11 Соблюдать требования Инструкций по эксплуатации занимаемых жилых/нежилых помещений

4.1.12 Нести иные обязательства, предусмотренные законом.

4.2. Собственники имеют право:

4.2.1. Взаимодействовать с Управляющей компанией по вопросам настоящего договора через Председателя совета многоквартирного дома (уполномоченных представителей-совет дома), определенных решением общего собрания.

4.2.2. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору.

4.2.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами № 354 утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" далее по тексту Правила № 354.

4.2.4. Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

4.3. Собственник не в праве:

4.3.1. Требовать от Управляющей компании финансовую калькуляцию на ее услуги, бухгалтерские и иные документы, содержащие коммерческую тайну и/или предоставление которых не предусмотрено действующим законодательством.

4.3.2. Требовать от Управляющей компании предоставления коммунальных услуг, которые не могут быть предоставлены в связи с отсутствием на то правовых и/или технических оснований, по причине наличия конструктивных особенностей многоквартирного дома, а также отсутствием факта выполненного в установленном порядке технологического присоединения к соответствующим инженерным сетям и коммуникациям.

4.4. Управляющая организация обязана:

4.4.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников 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.

При этом распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) производится Управляющей компанией на основании решения общего собрания собственников помещений, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание МКД, либо на иные цели, устанавливаемые собственниками.

4.4.2 Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями жилищного законодательства и с Перечнем услуг и работ, указанных в приложениях к настоящему Договору.

4.4.3 Предоставлять Собственнику помещений в Многоквартирном доме коммунальные услуги, перечисленные в Приложении № 5 к Договору.

4.4.4 Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

Аварийно-диспетчерская служба (далее – АДС) осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от собственников и пользователей помещений в соответствии с положениями раздела 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 года № 416.

Информация о телефонах АДС размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: в помещениях общего пользования и/или лифтах МКД, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет, в ГИС ЖКХ..

4.4.5 Осуществлять начисление, перерасчет платежей собственников за жилищно-коммунальные услуги, прием и обработку платежей за жилищно-коммунальные услуги, печать и доставку платежных документов (счет-квитанций), взыскание задолженности, с правом передачи перечисленных полномочий по договору третьим лицам, в том числе операторам по приему платежей.

4.4.6 Выполнение услуг и работ по содержанию и эксплуатации общего имущества МКД оформлять Актами выполненных работ.

4.4.7 Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственникам помещений в МКД отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год путем его размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет и в ГИС ЖКХ. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 дней с момента представления Отчета, Отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

4.4.8 Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, по обращению с твердыми коммунальными отходами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг, перечисленных в Приложении №5 к Договору, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

4.4.9 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, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению. Все неотложные и аварийные работы, а также работы, необходимость которых установлена в результате плановых (внеплановых) осмотров и/или мероприятий, проводимых органами государственного жилищного надзора, либо муниципального жилищного контроля, считаются предусмотренными в договоре и должны выполнятся Управляющей компанией независимо от их наличия в Приложениях к Договору и/или наличия решения общего собрания Собственников о необходимости их выполнения.

4.4.10 Представлять Собственникам предложения о необходимости проведения и стоимости дополнительных работ по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, за исключением капитального ремонта, проводимого в рамках исполнения требований глав 15-18 Жилищного кодекса РФ. При этом вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

4.4.11 Обеспечить выдачу Собственникам платежных документов (счетов-квитанций), не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, через почтовый ящик Собственника или путем направления на электронную почту Собственника (при ее предоставлении в Управляющую компанию), или через личный кабинет Собственника на сайте Управляющей компании, или через личный кабинет Собственника в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

4.4.12 Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией показаний приборов.

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

4.4.14 На основании заявки Собственника составлять Акты о фактах предоставления коммунальных и/или жилищных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

4.4.15 Представлять интересы Собственников в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

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

4.4.17 Обеспечить принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом.

4.4.18 Обеспечить хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.

4.4.19 Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб потребителей, в том числе на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих организаций.

4.4.20 Организовать и вести личный прием собственников помещений в МКД и других законных пользователей помещений в МКД представителями Управляющей организации по вопросам выполнения настоящего Договора не реже одного раза в месяц. Прием осуществляется по месту нахождения офиса управляющей организации, указанного в настоящем Договоре, в установленные часы приема.

График приема граждан и юридических лиц руководителем и иными представителями Управляющей организации размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: в помещениях общего пользования и/или лифтах МКД, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет.

Запись на прием осуществляется по телефону или электронной почте управляющей организации, а также через ГИС ЖКХ. Прием без предварительной записи ведется после приема собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, записанных на прием.

4.4.21 Не допускать использования общего имущества собственников помещений в МКД без соответствующих решений общего собрания собственников помещений в МКД.

При выявлении случаев использования общего имущества собственников помещений в МКД без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД Управляющая организация при необходимости направляет уведомления о выявленном факте в государственную жилищную инспекцию и совет МКД.

В случае принятия решения об определении Управляющей организации лицом, которое от имени собственников помещений в МКД уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в МКД (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций).

Управляющая организация, будучи уполномоченной решением собрания собственников помещений в МКД, на заключение договоров об использовании общего имущества, обеспечивает также охрану и защиту интересов собственников помещений от незаконного использования общего имущества, включая представление интересов собственников помещений в судах при предъявлении негаторного, виндикационного и иного вещно-правового исков, взыскании неосновательного обогащения, причиненного общему имуществу ущерба.

4.5. Управляющая компания вправе:

4.5.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

4.5.2. Принимать участие, а также выступать инициатором общих собраний Собственников.

4.5.3. Требовать от Собственников внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также принимать меры по взысканию задолженности по оплате услуг Управляющей компании и коммунальных услуг самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц.

4.5.4. Представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными и коммунальными услугами.

4.5.5. Готовить предложения Собственникам по установлению (изменению) размера платы за содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также по изменению перечней работ и услуг, предусмотренных приложениями к настоящему Договору.

4.5.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, в независимости от мест его фактического расположения.

4.5.7 Приостанавливать или ограничивать в установленном законом порядке подачу коммунальных услуг Собственникам помещений в случае не поступления от них оплаты/неполной оплаты потребленных коммунальных услуг. Отключение и возобновление подачи коммунальной услуги производится за отдельную плату в размере 4000 рублей, после полного погашения задолженности.

4.5.8 Размещать на сайте Управляющей компании, а также в местах, доступных для всех Собственников – на стене площадки первого этажа информацию о лицах, имеющих задолженность по оплате жилищный и коммунальных услуг - номер дома, номер помещения, сумму и сроки образовавшейся задолженности.

4.5.9 Выполнять незапланированные, непредвиденные, ремонтно-восстановительные в т.ч. аварийные виды работ и/или услуг при срочной потребности выполнения таких работ (услуг), направленных на обеспечение безопасности проживания, на сохранение и/или восстановление целостности общего имущества МКД, а также ликвидацию последствий, вызванных обстоятельствами, независящими от воли сторон, за счет денежных средств, предназначенных для выполнения работ по содержанию и эксплуатации общего имущества МКД.

4.5.10 Осуществлять обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора, нормами действующего законодательства.

4.5.11 Требовать допуска представителей Управляющей организации в помещение, занимаемое Собственником, в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ РАБОТ/УСЛУГ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Предоставление Акта приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома Представителю собственников помещений многоквартирного дома осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.
- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

5.2. Представитель собственников помещений в многоквартирном доме в течение 10 (десяти) дней с момента предоставления акта, указанного в п.5.1 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений к Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

5.3. В случае, если в срок, указанный в п.5.2 настоящего договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

5.4. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в многоквартирном доме либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в многоквартирном доме, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается не менее, чем двумя любыми Собственниками помещений в многоквартирном доме.

5.5. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

5.6. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 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, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

5.7. Объем выполненных работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора, Стороны несут ответственность в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации и настоящего Договора.

6.2. Управляющая компания несет ответственность по своим обязательствам с момента заключения договора.

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

6.4. Управляющая компания не несет ответственность за качество коммунальных услуг, по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого общедомового оборудования и качеству услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома в случае истечения нормативного срока эксплуатации соответствующих элементов общего имущества Дома и/или непринятии собственниками решения о проведении соответствующего ремонта.

6.5. Собственники несут ответственность за причинение ущерба, материального и/или морального вреда другим Собственникам, Управляющей компании или третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в их помещение для устранения аварийной ситуации, либо ими не был предоставлен доступ в помещение для устранения/предотвращения аварии.

6.6. Границей эксплуатационной ответственности между управляющей организацией и собственником помещения в многоквартирном доме является (Приложение №6):

- на системе отопления – место врезки обособленного внутриквартирного имущества, являющегося частной собственностью (в том числе индивидуальный прибор учета тепловой энергии, расположенный вне квартиры): до первой запорной арматуры на стояке или в коллекторном шкафу.
- на системе электроснабжения – место врезки обособленного внутриквартирного имущества, являющегося частной собственностью (в том числе индивидуальный прибор учета электрической энергии, индивидуальное отключающее устройство, расположенные вне квартиры): в месте подключения кабеля внутриквартирной сети к вводному автоматическому выключателю (или индивидуальному прибору учета) на общедомовой системе электроснабжения в коллекторном шкафу;
- на системах водоснабжения – место врезки обособленного внутриквартирного имущества, являющегося частной собственностью (в том числе индивидуальные приборы учета воды, полотенцесушители): до первой запорной арматуры, установленной в период строительства на общедомовой сети (в случае замены запорной арматуры собственником помещения без привлечения Управляющей организации, эксплуатационная ответственность за дальнейшее состояние замененной запорной арматуры переходит к Собственнику помещения);
- на системе автоматической пожарной сигнализации (АПС): место соединения кабеля квартирной АПС с клеммным разветвителем в этажном слаботочном шкафу;
- система замочно-переговорного устройства (ЗПУ) – домофона: место соединения квартирного кабеля с клеммным разветвителем в этажном слаботочном шкафу;
- на системе коллективного приема телевидения (СКПТ), радиовещания: место соединения ответвителя на квартирные направления, установленного на кабеле стояка в этажном слаботочном шкафу с квартирным кабелем телевидения, радиовещания;
- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения (оконные заполнения и входная дверь в помещение являются собственностью Собственника помещения).

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Срок действия настоящего Договора составляет 5 (пять) лет. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

7.2. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания Собственников помещений, в течение 30 дней с даты подписания договоров об управлении многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.3.1. По соглашению сторон в порядке, определенном и согласованном сторонами.

7.3.2. В судебном порядке.

7.3.3. В связи с окончанием срока действия Договора, если одной из сторон получено заявление от другой стороны о намерении расторгнуть настоящий Договор.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в случаях, установленных положениями Жилищного кодекса Российской Федерации, гражданского законодательства.

7.4.1. В случае если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора и при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД Собственники вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.

Невыполнение Управляющей организацией условий настоящего Договора подтверждается соответствующими Актами, составленными в соответствии с пунктом 4.4.15 настоящего Договора.

Управляющая организация должна быть уведомлена о расторжении настоящего Договора не позднее чем за два месяца до его прекращения путем направления ей копии протокола общего собрания собственников помещений в МКД.

7.4.2. Управляющая организация вправе досрочно расторгнуть Договор в следующих случаях существенного нарушения собственниками своих обязательств:

– когда неполное внесение собственниками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в том числе исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением собственниками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности собственников по внесению платы по Договору за последние 6 (шесть) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

7.4.3. При принятии Управляющей организацией решения о досрочном расторжении Договора в случае, предусмотренном в пункте 7.4.2 Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее чем за 2 (два) месяца до расторжения Договора путем направления уведомления уполномоченному собственниками лицу и/или указанием на расторжение Договора в платежных документах, направляемых собственникам помещений, на информационных стендах с предложением провести общее собрание собственников помещений по вопросу избрания новой управляющей организации или иного способа управления многоквартирным домом. Договор прекращается с соблюдением правил пункта 2 статьи 200 Жилищного кодекса российской Федерации.

7.5. Настоящий Договор может быть расторгнут вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в порядке, установленном гражданским законодательством и условиями настоящего Договора.

7.6. Договор считается прекращенным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

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

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

7.9. Изменение условий настоящего Договора в одностороннем порядке не допускается.

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

8. ПОРЯДОК УВЕДОМЛЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙОРГАНИЗАЦИЕЙ СОБСТВЕННИКОВ (ПОТРЕБИТЕЛЕЙ)

8.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления (в т.ч. об имеющейся задолженности) в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем направления Собственнику (ам) помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их помещений в данном многоквартирном доме;

б) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) помещений (Потребителям) по адресу нахождения их помещения в данном многоквартирном доме;

в) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

г) путем размещения сообщения на информационных стендах возле подъездов. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном многоквартирном доме;

д) посредством передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя;

е) сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в ГИС ЖКХ.

8.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

8.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

8.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке, в судах по месту нахождения Объекта управления, либо по месту нахождения Управляющей компании по заявлению одной из сторон.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются путем заключения дополнительного соглашения, утвержденного на общем собрании.

9.3. Собственник выражает свое согласие Управляющей компании на обработку и использование своих персональных данных, а так же на размещение информации о своих персональных данных, таких как номер дома, номер помещения, сумму и сроки образовавшейся задолженности на сайте Управляющей компании, а так же в местах, доступных для всех Собственников – на стене площадки первого этажа в случае наличия данной задолженности из-за полной или частичной неоплаты жилищно-коммунальных услуг.

9.4 Подписание и хранение настоящего договора осуществляется в следующем порядке:

Со стороны собственников помещений, данный Договор подписывает Председатель совета дома, на основании Доверенности, содержание и форма которой, приняты решением собственников обладающими более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников общего собрания, после утверждения условий договора Решением общего собрания собственников помещений.

В случае если общим собранием не избран Председатель и/или Совет дома, договор подписывается любым собственником помещения МКД.

По просьбе любого из Собственников, Управляющая Компания выдает ему индивидуальный договор, либо заверенную копию настоящего договора, условия которого одобрены в соответствии с п. 1.1. настоящего Договора и являются одинаковыми для всех Собственников Многоквартирного дома.

Настоящий договор хранится в делах Управляющей Компании, подлежит размещению на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», определенном уполномоченным федеральным органом исполнительной власти РФ, для раскрытия информации, а также на сайте Управляющей Компании.

Договор включает в себя текст самого договора и всех приложений к нему, за исключением Приложения № 11 – реестра собственников, подписавших договор, содержащее персональные данные других собственников.

9.5. Председатель совета многоквартирного дома является представителем Собственников по взаимодействию с Управляющей компанией, на основании Доверенности, форма и условия которой принята решением общего собрания собственников МКД,

9.6. Все уведомления и информация по настоящему Договору, направленная Управляющей компанией путем размещения сообщений в местах, доступных для всех Собственников – на стене площадки первого этажа каждого подъезда МКД, считается полученной Собственниками.

При этом, факт размещения указанной информации в местах, доступных для всех Собственников – на стене площадки первого этажа каждого подъезда Дома, должен быть письменно удостоверен председателем совета многоквартирного дома, либо двумя собственниками помещений в данном МКД.

9.7. Управляющая компания не обязана напоминать Собственникам и/или их представителям о необходимости проведения общего собрания.

9.8. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

1. Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме - Приложение № 1;
2. Состав общего имущества многоквартирного дома - Приложение № 2
3. Перечень работ по содержанию и эксплуатации общего имущества МКД - Приложение № 3;
4. Перечень работ, услуг по управлению МКД – Приложение №4
5. Перечень коммунальных услуг - Приложение № 5;
6. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника - Приложение № 6;
7. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов – Приложение №7;
8. Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора – Приложение №8;
9. Порядок изменения Перечня работ и услуг по управлению МКД – Приложение №9;
10. Порядок изменения Перечня работ и услуг по содержанию и эксплуатации общего имущества МКД – Приложение №10;
11. Реестр собственников помещений, подписавших договор – Приложение № 11.

Представитель собственников по доверенности, согласно приложению №1 к настоящему договору управления многоквартирным домом по адресу:

_____

, (в случае избрания)/ Собственники (Представители собственников): согласно Приложению № 6 к договору

_____

«Управляющая компания»:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Зеленый квартал"
ИИН/КПП 2312204010/231201001, ОГРН 1132312006738
Юр. Адрес: г. Краснодар, ул. Октябрьская 39, пом 2/3 Тел: 8(800)7770842
Банк: Филиал «Южный» ПАО «Банк Уралсиб» г. Краснодар, р/с 40702810447320000180; БИК 040349700
к/с 30101810400000000700

Директор: Леонтьев А.А. _____

м.п

Адрес дополнительного офиса: г. Краснодар, Крылатская, д_____,
Режим работы Управляющей организации: ежедневно с 09/00ч. до 18/00ч. Перерыв на обед с 13/00ч. до 14/00ч
Суб. и воск.-выходной, в пятницу и предпраздничные дни до - 17/00 (если предпраздничный день выпадает на пятницу с 09/00 до 17/00).

Телефоны: приемная -
аварийная служба - _____,
администратор - _____

Информация о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства:

Органы государственного жилищного надзора:
Государственная жилищная инспекция Краснодарского края
350020, г. Краснодар, ул. Красная 176\178.
Тел: 8 (861) 259-44-03, 8 (861) 259-04-95 ("Телефон доверия")
По обращениям граждан: 8 (861) 251-64-36
Официальный E-mail: gzhi@krasnodar.ru

Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю
350000, г. Краснодар, ул. Рашпилевская, д. 100
Телефон: (861) 259-36-86
Электронная почта: upravlenie@kubanrpn.ru
Сайт: www.23.rospotrebnadzor.ru

Прокуратура Краснодарского края
350063, Краснодарский край, г.Краснодар, ул. Советская, д. 39
Старший помощник прокурора края по рассмотрению писем и приему граждан:
тел.: +7 (861) 268-50-75
Дежурный прокурор: тел.: +7 (861) 268–50–01
Телефон доверия: +7 (861) 262–98–02

Органы муниципального жилищного контроля:
Управление муниципального жилищного контроля
350015,г. Краснодар, ул. Кузнечная, 6

Приложение №2
к договору управления МКД от
18.09.2021г
по адресу:_г. Краснодар, ул. Крылатская д. 15

Состав и характеристика общего имущества многоквартирного дома Расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Крылатская д. 15

инвентарный номер БТИ - _____;
год постройки – 20___г;
общая площадь МКД – _____ кв.м.;
этажность – _____, кроме того чердачная надстройка, подвал _____;
количество квартир - _____;
кадастровый номер земельного участка на котором расположен МКД – _____
Общая площадь жилых помещений_____
Общая площадь нежилых помещений_____
Степень износа по данным гостехнического учета 0%

Наименование технические характеристики	Единица измерения
Фундаменты, стены и перегородки в подвале, технических этажах, сети и коммуникации, вентиляционные окна, отмостка, цоколь	м2
Подъезды, тамбуры, коридоры, проходы и иные места общего пользования	м2
Окна,двери, крыльца, полы, межквартирные лестничные площадки, лестницы в помещениях общего пользования	м2
Коридоры (внутри подъездные)	м2
Внешние части мкд, несущие и ограждающие конструкции дома, внешние стены, перекрытия, перегородки включая межпанельные стыки и швы	м2
Крыша, включая кровлю, козырьки входов в подъезд, чердак, кровельно-фасадный водосток, водосточные трубы, водоотводящие устройства	м2
Система электроснабжения, поэтажные электрощитовые, счетчики электроэнергии мест общего пользования в том числе земельного участка	м2
Ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома	м2
Санитарно-техническое оборудование	шт
Системы теплоснабжения	шт
Земельный участок, придомовая территория, объекты внешнего благоустройства, малые архитектурные формы, зеленые насаждения	м2
Система горячего и холодного водоснабжения	м
Отопительные приборы	шт
приборы КИП (манометры, термометры, приборы учета тепловой энергии и	шт

теплоносителя)	
Запорная арматура, задвижки, вентили	шт
Водопроводные трубы	м
Мусорные площадки, контейнеры для сбора бытового несортированного мусора	шт
Канализационные трубы (диаметр, мм)	м
Шкафы вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления	шт
Внутридомовые электрические сети питания электроприемников общедомовых потребителей	м
Этажные щитки и шкафы, в том числе слаботочные с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков энергии	шт
Осветительные установки общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях	шт
Электрические установки систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей дома	шт
Иное имущество, которым пользуются несколько собственников помещений	шт

ООО УК «Зеленый квартал»:
Директор

_____А.А. Леонтьев

Реестр Собственников

_____

Приложение № 3
к договору управления: №К/15 от 18.09.21
по адресу: г. Краснодар, ул. Крылатская 15

Смета расходов и список работ по содеранию и техническому обслуживанию многоквартирного дома
Г.Краснодар, ул. Крылатская дом 15

№пп	Работа	Измеритель	Кол-во ед. изм.	Перио-дичность в год	Труд. ресурсы, руб.	Матер. ресурсы, руб.	Маш. мех., руб.	Накл. расходы, руб.	Прибыль, руб.	Расходы на управ., руб.	Стоимость, руб.	Стоимость на кв.м. в мес., руб.
											Общ. площ.,кв.м.	2 013,00
	Конструктивные элементы											
1	Замена выключателей	100 шт.	0,01	2	55,45	75,99	0,00	52,79	19,34	11,09	214,66	0,01
2	Замена неисправных участков электрической сети (скрытая проводка) при числе и сечении жил в проводе 3х2,5 кв.м	100 пог. м	0,03	1	81,15	121,32	0,00	77,25	29,37	16,23	325,32	0,01
4	Восстановление (ремонт) отмостки	100 м2 отмостки	0,33	0,5	661,72	5 277,89	0,00	629,95	689,80	132,34	7 391,71	0,31
5	Заделка трещин в каменных стенах цементным раствором	100 м заделанной трещины	0,02	25	1 081,98	140,69	0,00	1 030,04	236,53	216,40	2 705,64	0,11
6	Окрашивание водоэмульсионными составами поверхностей стен, ранее окрашенных водоэмульсионной краской с расчисткой старой краски более 35%	100 м2 окрашиваемой поверхности	0,2	1	648,79	948,91	0,00	617,65	232,61	129,76	2 577,73	0,11
8	Восстановление козырьков	кв.м.	22	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Восстановление организованного отвода воды с балконов, лоджий, козырьков и эркеров	100 кв.м. фасадов	12,64	0	3 830,43	2 996,38	0,00	2 628,59	860,81	0,00	0,00	0,00
10	Ремонт гидроизоляции козырьков	100 кв.м.	0,21	0	3 649,04	0,00	0,00	2 459,46	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Ремонт покрытия полов из керамических плиток до 10 шт. размерами 300 мм*300 мм	10 плиток	2	2	532,33	864,16	0,00	506,78	199,84	106,47	2 209,59	0,09
13	Прочистка засоренных вентиляционных каналов	10 м канала	5,61	1	1 092,58	415,13	0,00	1 040,14	267,52	218,52	3 033,88	0,13
15	Ремонт металлических парапетных решеток	100 м решетки	0,31	1	2 876,90	417,11	0,00	2 738,81	633,45	575,38	7 241,64	0,30
16	Смена обделок примыканий из листовой стали к вытяжным трубам длиной до 1 м	100 труб	0,21	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17	Смена дверных петель при двух сменяемых петлях в полотне	10 петель	1	1	610,11	139,94	0,00	580,83	139,74	122,02	1 592,65	0,07
18	Смена ручки дверной	1 ручка	4	1	64,92	1 191,28	0,00	61,80	138,39	12,98	1 469,37	0,06
19	Смена замков врезных	100 замков	0,03	1	237,60	932,40	0,00	226,20	146,60	47,52	1 590,32	0,07
20	Восстановление (модернизация) остекления оконных проемов	100 кв.м.	0,03	2	1 193,77	1 088,37	0,94	1 802,87	922,52	378,75	5 387,23	0,22
21	Установка дверного доводчика к металлическим дверям	1 доводчик	2	2	558,68	4 584,57	40,61	531,86	600,15	111,74	6 427,61	0,27
22	Временная замена разбитого стекла фанерой	10 кв.м.	0,3	3	320,56	1 595,95	0,00	305,17	233,28	64,11	2 519,06	0,10
23	Смена ручки оконной	100 ручек	0,1	1	162,30	2 932,32	0,00	154,51	341,16	32,46	3 622,74	0,15
24	Восстановление (ремонт) штукатурки откосов каменных, блочных и крупнопанельных домов внутри здания	100 кв.м. откосов	0,08	1	3 486,64	491,44	30,52	3 332,28	770,79	700,06	8 811,74	0,36
25	Смена прямых частей поручней	100 м	0,2	0,5	562,63	902,92	0,00	535,62	210,12	112,53	2 323,82	0,10
26	Заделка трещин и мелких выбоин	100 мест	0,62	1	3 082,39	260,82	0,00	2 934,43	659,15	616,48	7 553,27	0,31
27	Окрашивание масляными составами торцов лестничных маршей и площадок	100 м2 окрашенной поверхности	0,57	1	2 392,99	790,87	0,00	2 278,13	573,51	478,60	6 514,10	0,27
28	Заделка выбоин в каменных ступенях	100 м2 заделанной поверхности	0,024	0,5	190,36	1 985,69	0,00	181,22	247,51	38,07	2 642,85	0,11
Итого по разделу:					**27 373,32**	**28 154,16**	**72,07**	**24 706,38**	**8 152,23**	**4 121,50**	**76 154,94**	3,15
	Внутридомовое инженерное оборудование и технические устройства											
29	Смена параллельной задвижки, диаметром до 100 мм	100 задвижек	0,01	1	322,28	2 367,91	0,00	306,81	314,68	64,46	3 376,14	0,14
30	Снятие, прочистка и установка параллельной задвижки диаметром 100 мм	100 задвижек	0,01	1	471,91	80,20	0,00	449,26	105,14	94,38	1 200,89	0,05
31	Смена вентиля диаметром до 25 мм	100 вентилей	0,05	1	335,27	537,59	0,00	319,18	125,16	67,05	1 384,26	0,06
32	Установка кранов для спуска воздуха из системы, диаметр крана 21-25 мм	100 кранов	0,01	2	320,31	473,91	0,00	304,94	115,41	64,06	1 278,63	0,05

№пп	Работа	Измеритель	Кол-во ед. изм.	Перио-дичность в год	Труд. ресурсы, руб.	Матер. ресурсы, руб.	Маш. мех., руб.	Накл. расходы, руб.	Прибыль, руб.	Расходы на управ., руб.	Стоимость, руб.	Стоимость на кв.м. в мес., руб.
33	Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках при диаметре трубопровода до 50 мм	100 мест	0,1	1	448,77	2 372,40	0,00	427,23	341,08	89,75	3 679,25	0,15
34	Гидравлическое испытание теплообменника (водонагревателя) поверхностью нагрева до 16 кв.м	1 теплообменник (бойлер)	2	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
35	Смена задвижек диаметром до 100 мм	100 шт.	0,03	0,5	792,02	3 584,23	0,00	754,00	538,68	158,40	5 827,32	0,24
36	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	100 м трубы	1,92	5	1 682,49	1 424,65	0,00	1 354,21	1 431,51	890,77	6 783,63	0,28
37	Ремонт щитков	1 щит	1	1	147,65	15,79	0,00	140,56	31,92	29,53	365,45	0,02
38	Замена выключателя	1 выключатель	2	1	43,46	75,99	0,00	41,37	16,89	8,69	186,39	0,01
39	Замена люминесцентных ламп	100 ламп	0,2	2	635,84	1 198,20	0,00	605,32	256,13	127,17	2 822,67	0,12
40	Смена розеток	100 шт.	0,02	1	55,45	234,24	0,00	52,79	35,96	11,09	389,53	0,02
41	Осмотр территории вокруг здания и фундамента	1000 кв.м. общей площади	0,3	52	658,27	0,00	0,00	626,68	134,92	131,65	1 551,53	0,06
42	Осмотр кирпичных и железобетонных стен, фасадов	1000 кв.м. общей площади	0,3	2	201,90	0,00	0,00	192,21	41,38	40,38	475,86	0,02
43	Осмотр железобетонных перекрытий	1000 кв.м. полов	3,75	1	626,89	0,00	0,00	596,80	128,49	125,38	1 477,56	0,06
44	Осмотр внутренней отделки стен	1000 кв.м. общей площади	0,3	2	292,86	0,00	0,00	278,80	60,02	58,57	690,25	0,03
45	Осмотр заполнения дверных и оконных проемов	1000 кв.м. общей площади	1,145	2	838,30	0,00	0,00	798,06	171,82	167,66	1 975,83	0,08
46	Осмотр всех элементов рулонных кровель, водостоков	1000 кв.м. кровли	1,1	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
47	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения	100 квартир	0,5	1	1 743,75	0,00	0,00	1 771,09	792,90	773,71	5 081,45	0,21
48	Прочистка канализационного лежака	100 м канализационного лежака	0,3	9	1 774,65	2 285,45	0,00	1 848,00	1 036,17	456,69	7 400,96	0,31
49	Проверка исправности канализационных вытяжек	1000 кв.м. общей площади	7,5	2	3 055,44	0,00	0,00	2 221,12	1 397,10	1 363,29	8 036,95	0,33
50	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции	1000 кв.м. общей площади	1,5	1	681,65	0,00	0,00	648,93	139,71	136,33	1 606,61	0,07
51	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках	100 лестничных площадок	0,03	12	395,35	0,00	0,00	376,38	81,03	79,07	931,83	0,04
52	Осмотр силовых установок	1 электромотор	1	2	122,02	0,00	0,00	116,17	25,01	24,40	287,60	0,01
53	Проверка заземления оболочки электрокабеля	100 м	1,2	1	274,46	0,00	0,00	261,29	56,25	54,89	646,90	0,03
54	Осмотр устройства системы центрального отопления в чердачных и подвальных помещениях	1000 м2 осматриваемых помещений	0,6	2	618,97	0,00	0,00	589,26	126,86	123,79	1 458,89	0,06
55	Регулировка и наладка систем отопления	1 здание	1	2	865,58	0,00	0,00	824,03	177,41	173,12	2 040,14	0,08
56	Первое рабочее испытание отдельных частей системы при диаметре трубопровода до 50 мм	100 м трубопровода	6,44	1	5 067,45	0,00	380,50	1 743,66	710,79	1 600,52	9 502,93	0,39
57	Рабочая проверка системы в целом при диаметре трубопровода до 50 мм	100 м трубопровода	6,44	1	2 076,19	26,79	0,00	2 836,86	2 997,19	1 436,40	9 373,44	0,39
58	Окончательная проверка при сдаче системы при диаметре трубопровода до 50 мм	100 м трубопровода	6,44	1	1 289,37	0,00	380,50	6 002,30	304,22	1 748,28	9 724,69	0,40
59	Первое рабочее испытание отдельных частей системы при диаметре трубопровода до 100 мм	100 м трубопровода	1,89	1	960,56	0,00	111,67	914,46	208,60	192,11	2 387,40	0,10
60	Рабочая проверка системы в целом при диаметре трубопровода до 100 мм	100 м трубопровода	1,89	1	899,44	7,86	0,00	856,26	185,17	179,89	2 128,62	0,09
61	Окончательная проверка при сдаче системы при диаметре трубопровода до 100 мм	100 м трубопровода	1,89	1	375,49	0,00	111,67	357,47	88,69	75,10	1 008,42	0,04
62	Проверка на прогрев отопительных приборов с регулировкой	100 м трубопровода	6,44	1	93,73	0,00	0,00	89,23	19,21	18,75	220,93	0,01
63	Промывка трубопроводов системы центрального отопления до 50 мм	10 м трубопровода (100 м3 здания)	385	1	2 057,36	0,00	0,00	2 648,03	2 749,67	1 834,07	9 289,13	0,38
64	Притирка клапана вентиля диаметром до 25 мм без снятия с места	100 вентилей	0,2	1	630,71	20,43	0,00	600,44	131,42	126,14	1 509,14	0,06
65	Притирка клапана вентиля диаметром 26-32 мм без снятия с места	100 вентилей	0,1	1	473,03	12,13	0,00	450,33	98,23	94,61	1 128,32	0,05
66	Ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления	100 стояков	0,02	6	815,07	0,00	0,00	775,95	167,06	163,01	1 921,09	0,08
67	Мелкий ремонт изоляции трубопроводов при диаметре 50 мм	100 м трубопровода	0,1	1	367,19	327,33	0,00	349,56	109,63	73,44	1 227,15	0,05
68	Мелкий ремонт изоляции трубопроводов при диаметре 100 мм	100 м трубопровода	0,1	1	367,19	620,66	0,00	349,56	140,43	73,44	1 551,27	0,06
69	Визуальный осмотр прибора учета воды диаметром 50-250 мм и проверка наличия и нарушения пломб	1 прибор учета	1	12	234,28	0,00	0,00	223,04	48,02	46,86	552,20	0,02

№пп	Работа	Измеритель	Кол-во ед. изм.	Перио-дичность в год	Труд. ресурсы, руб.	Матер. ресурсы, руб.	Маш. мех., руб.	Накл. расходы, руб.	Прибыль, руб.	Расходы на управ., руб.	Стоимость, руб.	Стоимость на кв.м. в мес., руб.
70	Снятие и запись показаний с вычислителя в журнал (приборов учета воды диаметром 50-250 мм)	1 прибор учета	1	12	129,84	0,00	0,00	123,60	26,61	25,97	306,02	0,01
71	Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб (узел учета тепловой энергии диаметром 50-250 мм)	1 узел учета	1	12	234,28	0,00	0,00	223,04	48,02	46,86	552,20	0,02
72	Снятие и запись показаний с вычислителя в журнал (узел учета тепловой энергии диаметром 50-250 мм)	1 узел учета	1	12	1 802,88	0,00	0,00	2 034,06	26,61	25,97	3 889,52	0,16
73	Составление акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) (узел учета тепловой энергии диаметром 50-250 мм)	1 фильтр	1	12	389,51	0,00	0,00	370,81	79,83	77,90	918,06	0,04
74	Ремонт (замена) действующего оборудования водонапорной станции (ВНС)	1 объект	1	0,00	2 145	3346,1813	0,00	1629,81	914,87	1 352,84	0,00	0,00
75	Техническое обслуживание газовой котельной	1 объект	1	12	14 002,84	0,00	0,00	38 871,23	11 854,23	15 298,03	80026,32	3,31
77	Аварийно-диспетчерское обслуживание	1 кв.м общей площади жилых и нежилых помещений	2929	12	6 445,75	0,00	0,00	8 839,20	5 683,37	4 000,80	24969,12	1,03
79	Проверка работоспособности запорной арматуры и очистка фильтра (узел учета тепловой энергии диаметром 50-250 мм)	1 фильтр	1	12	1 259,28	0,00	0,00	1 198,83	258,10	251,86	2 968,07	0,12
80	Установка фильтра для очистки теплоносителя (узел учета тепловой энергии диаметром 50-250 мм)	1 узел учета	1	12	1 464,28	0,00	0,00	1 393,99	300,12	292,86	3 451,24	0,14
81	Запуск воды с общего вентиля к счетчику (узел учета тепловой энергии диаметром 50-250 мм)	1 узел учета	1	12	292,86	0,00	0,00	278,80	60,02	58,57	690,25	0,03
82	При отказе или неисправной работе теплосчетчика - поиск неисправностей (узел учета тепловой энергии диаметром 50-250 мм)	1 узел учета	1	12	1 054,28	0,00	0,00	1 003,67	216,08	210,86	2 484,89	0,10
90	Обслуживание антенного оборудования	1000 кв.м.	1	12	3 848,54	0,00	0,00	3 753,89	1 495,09	949,58	15 048,18	0,62
Итого по разделу:					**66 182,32**	**19 011,94**	**984,35**	**93 822,58**	**36 602,93**	**35 568,99**	**247 785,11**	10,26
	Санитарное содержание мест общего пользования, благоустройство придомовой территории и прочие работы											
92	Подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей с предварительным их увлажнением (в доме с лифтами без мусоропроводов)	100 м2 убираемой площади	1,1	248	17 463,16	134,13	0,00	7 557,51	5 022,88	5 274,03	35 451,71	1,47
93	Подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа с предварительным их увлажнением (в доме с лифтами без мусоропроводов)	100 м2 убираемой площади	2,3	52	9 998,44	50,27	0,00	15 000,94	2 510,57	3 600,61	31 160,83	1,29
95	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей (в доме с лифтами без мусоропроводов)	100 м2 убираемой площади	3,65	123	9 987,77	9 991,60	0,00	8 452,85	5 381,85	6 078,70	39 892,77	1,65
96	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа (в доме с лифтами без мусоропроводов)	100 м2 убираемой площади	0,8	36	4 851,08	9 453,94	0,00	1 449,60	2 688,84	4 004,52	22 447,97	0,93
98	Мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования	100 м2 дверей	1,54	12	4 174,74	320,13	0,00	3 974,35	889,27	834,95	10 193,44	0,42
99	Мытье и протирка легкодоступных стекол в окнах в помещениях общего пользования	100 м2 окон	1	2	662,88	52,40	0,00	631,06	141,37	132,58	1 620,28	0,07
100	Подметание чердаков и подвалов без предварительного увлажнения	100 м2 чердаков и подвалов	1,41	52	2 780,72	12,59	0,00	2 647,24	571,26	556,14	6 567,95	0,27
101	Влажная протирка почтовых ящиков (с моющим средством)	100 кв.м почтовых ящиков	0,25	12	317,59	154,49	0,00	302,34	81,31	63,52	919,25	0,04
102	Влажная протирка шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств (с моющим средством)	100 кв. м шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств	0,35	12	560,97	216,28	0,00	534,05	137,69	112,19	1 561,18	0,06
103	Влажная протирка перил лестниц (с моющим средством)	100 кв.м. перил лестниц	0,918	12	1 983,60	567,28	0,00	1 888,38	466,12	396,72	5 302,10	0,22
107	Влажная протирка стен (с моющим средством)	100 кв. м стен	2,9	2	870,28	298,68	0,00	828,50	209,73	174,06	2 381,24	0,10
108	Влажная протирка отопительных приборов (моющим средством)	100 кв. м отопительных приборов	0,1	12	338,36	61,79	0,00	322,12	75,84	67,67	865,79	0,04
111	Обметание пыли с потолков	100 кв. м. потолков	16,3	1	1 693,30	47,16	0,00	1 612,03	352,01	338,66	4 043,17	0,17
112	Подметание земельного участка с усовершенствованным покрытием 1 класса	1 000 кв.м. территории	0,31	247	4 851,00	246,96	0,00	6 720,86	1 929,50	5 913,36	19 661,69	0,81
113	Уборка газонов средней засоренности от листьев, сучьев, мусора	100 000 кв.м. территории	0,001	247	909,62	152,38	0,00	1 140,52	855,47	308,00	3 366,00	0,14
114	Полив газонов	на 100 000 кв.м.	0,003	56	2 842,07	3,63	0,00	2 459,97	314,41	306,43	5 926,50	0,25

№пп	Работа	Измеритель	Кол-во ед. изм.	Перио-дичность в год	Труд. ресурсы, руб.	Матер. ресурсы, руб.	Маш. мех., руб.	Накл. расходы, руб.	Прибыль, руб.	Расходы на управ., руб.	Стоимость, руб.	Стоимость на кв.м. в мес., руб.
115	Стрижка газонов	на 100 кв.м.	1,63	16	2 765,36	586,33	1 285,13	2 632,62	763,29	553,07	8 585,80	0,36
116	Промывка железобетонных урн с металлическим вкладышем (размер основания - 320 х 320 мм, высота - 510 мм) шлангом	1000 урн	0,02	24	2 064,45	0,00	0,00	1 965,36	423,13	412,89	4 865,84	0,20
117	Очистка урн от мусора	на 100 урн	0,02	247	3 581,66	20,82	0,00	3 409,74	736,28	716,33	8 464,84	0,35
120	Осмотр детских и спортивных площадок	1 модуль	5	24	486,89	0,00	0,00	463,52	99,79	97,38	1 147,58	0,05
123	Уборка детских и спортивных площадок	1000 кв.м.	0,78	248	3 222,45	1 018,34	0,00	2 880,57	1 140,76	877,47	9 139,58	0,38
124	Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопада на придомовой территории с усовершенствованным покрытием 1 класса	10 000 кв.м. территории	0,127	5	1 351,07	43,61	0,00	1 286,22	281,49	270,21	3 232,61	0,13
125	Очистка территории с усовершенствованным покрытием 1 класса от наледи без обработки противогололедными реагентами	10 000 кв.м. территории	0,012	2	1 550,38	2,01	0,00	1 475,96	317,98	310,08	3 656,40	0,15
126	Посыпка территории I класса	100 кв. м	0,33	10	65,01	1 205,74	0,00	61,89	139,93	13,00	1 485,56	0,06
127	Очистка кровли от снега, сбивание сосулек (при толщине слоя до 10 см)	100 кв.м. кровли	3,26	1	1 024,40	0,00	0,00	6 405,63	847,77	3 726,42	12 004,22	0,50
128	Очистка кровли от мусора, листьев	100 кв.м кровли	10,26	1	6 483,39	0,00	0,00	6 742,05	2 052,90	224,57	15 502,92	0,64
129	Мытье ступеней и площадок перед входом в подъезд	100 кв.м	0,107	256	6 327,75	624,47	0,00	6 024,02	1 362,51	1 265,55	15 604,29	0,65
134	Дератизация чердаков и подвалов с применением гельцина	1000 м2 обрабатываемых помещений	5,6	1	1 456,72	1 456,64	0,00	1 508,59	283,65	175,71	4 881,32	0,20
135	Дезинсекция подвалов	1000 м2 обрабатываемых помещений	5,6	1	2 417,57	466,67	0,00	2 301,52	544,50	483,51	6 213,78	0,26
Итого по разделу:					**97 082,68**	**27 188,34**	**1 285,13**	**92 680,01**	**30 622,11**	**37 288,34**	**286 146,60**	11,85
				ИТОГО ПО СМЕТЕ:	**190 638,31**	**74 354,44**	**2 341,54**	**211 208,97**	**75 377,26**	**76 978,83**	**610 086,66**	**25,26**

директор
Леонтьев

Приложение №4
к договору управления МКД от
18.09.2021г
по адресу:_г. Краснодар, ул. Крылатская д.15

Перечень услуг по управлению многоквартирным домом

№ п/п	Функции
1	Договорно-правовая деятельность: заключение договоров на проведение работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома, обеспечению предоставления коммунальных услуг; взыскание вреда, причиненного общему имуществу многоквартирного дома; взыскание в судебном порядке платежей за жилищно-коммунальные услуги
2	Организация деятельности по эксплуатации и обслуживанию многоквартирных домов, выполнение функций заказчика при производстве работ. Технический контроль и планирование: осуществление планового надзора за техническим состоянием многоквартирного дома; подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации путем проведения плановых проверок и внеплановых обследований по обращениям заинтересованных лиц; приемка выполненных работ и услуг согласно заключенным договорам и фактически выполненным работам. Планирование работ по многоквартирному дому, находящемуся в управлении управляющей организации на основе договора управления.
3	Организация контроля за предоставлением коммунальных услуг. Проведение внеплановых проверок и обследований по обращениям собственников. Организация оперативного диспетчерского контроля за состоянием инженерных систем многоквартирного дома, ликвидацией аварий и проведение ремонтно-восстановительных работ. Обеспечение учета используемых энергетических ресурсов с применением приборов учета при осуществлении расчетов за энергетические ресурсы.
4	Финансово-экономическая деятельность: разработка документации и осуществление расчета смет, нормативов и тарифов по содержанию и текущему ремонту; оплата по заключенным договорам работ и оказанных услуг с учетом их фактического исполнения; ведение пообъектного (подомового) бухгалтерского учета Выполнение индивидуального расчета размера платы по содержанию многоквартирного дома и при заключении договоров на проведение дополнительного объема работ по текущему ремонту многоквартирного дома.
5	Работа с гражданами, проживающими в многоквартирном доме: расчет и учет платежей за жилое помещение, коммунальные услуги, ведение лицевых счетов квартир, учетно-регистрационная деятельность, ведение базы данных потребителей, печать и доставка квитанций. Распределение жилищно-коммунальных платежей и расчеты с организациями, предоставляющими жилищные и коммунальные услуги. Проведение мероприятий по защите персональных данных. Формирование единого платежного документа с выделением дополнительных видов платежей за коммунальные и прочие услуги. Организация справочно–информационных приемных граждан по расчетам за жилищно-коммунальные и прочие услуги.
6	Работа с собственниками по вопросам энергосбережения.
7	Сбор, подготовка и оформление состава информации, подлежащей раскрытию в соответствии с законодательством РФ.
8	Ведение реестра собственников МКД

ООО УК «Зеленый квартал»
Директор

А.А. Леонтьев

Реестр Собственников

Приложение №5

к договору управления МКД от 18.09.2021г
по адресу: г. Краснодар, ул. Крылатская д. 15

Перечень коммунальных услуг

1. Холодное водоснабжение
2. Горячее водоснабжение
3. Водоотведение
4. Электроснабжение
5. Отопление
6. Обращение с твердыми коммунальными отходами

ООО УК «Зеленый квартал»
Директор_____А.А. Леонтьев

Собственники (представитель)

_____

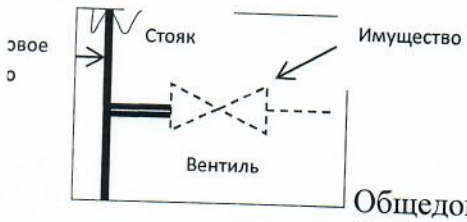
Приложение № 6
к договору управления МКД от 18.09.2021г
по адресу:_г. Краснодар, ул. Крылатская д.15

Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым имуществом многоквартирного дома и имуществом собственника

Схемы разграничения балансовой принадлежности

1. Водоснабжение и водоотведение.

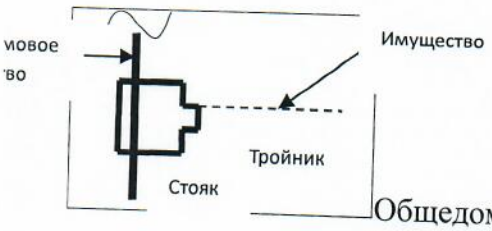
ХВС и ГВС



Общедомовое имущество-от стояка до первого вентиля
Имущество Собственника- вентиль и внутренняя разводка в квартире

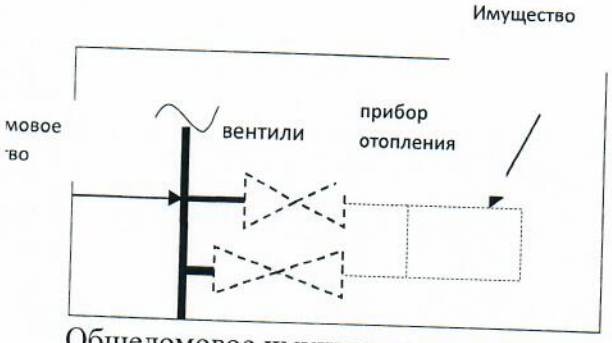
вентиля

Канализация



Общедомовое имущество-от стояка включая тройник
Имущество Собственника-от тройника - внутренняя разводка

2. Центральное отопление



Общедомовое имущество - от стояка до вентиля
Имущество Собственника – вентиль, внутренняя разводка в квартире и радиаторы отопления.

3. Электроснабжение

Общедомовое имущество - от ВРУ до автомата перед индивидуальным счетчиком

Имущество Собственника - автомат, индивидуальный счетчик и внутренняя разводка

На схеме:

_____ - *общедомовое имущество, обслуживается за счет средств содержание общего имущества в МКД.*

\- - - - - - - - - - - - - - - - - - *имущество Собственника, обслуживается за счет средств Собственника.*

ООО Управляющая компания
"Зеленый Квартал"

Реестр собственников

Директор _____ / А.А. Леонтьев/

_____

Приложение № 7

к договору управления МКД от 18.09.2021г
по адресу:_г. Краснодар, ул. Крылатская д. 15

Перечень технической документации на многоквартирный дом расположенному по адресу:
г. Краснодар, ул. Крылатская _____
и иных связанных с управлением таким домом документов

№ п/п	Наименование документа	
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом (выписка из технического паспорта на Многоквартирный дом)	
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета
		4.3. общих (квартирных) приборов учета
		4.4. индивидуальных приборов учета
		4.5. механического оборудования
		4.6. электрического оборудования
		4.7. санитарно-технического оборудования
		4.8. отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций Многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)
5.	Инструкция по эксплуатации Многоквартирного дома	
6.	Кадастровый план (карта) земельного участка[2]	
7	Заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме	
8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома	
9.	Акт приемки в эксплуатацию Многоквартирного дома	
10.	Акты освидетельствования скрытых работ	
11.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации	
12.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями	
13.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета	
14.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование	
15.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки Многоквартирного дома в эксплуатацию	
16.	Иные документы, определенные решением общего собрания собственников помещений	

Директор ООО УК «Зеленый квартал
Леонтьев А.А. _____

Собственники (приложение №11)
_____

Приложение № 8
к договору управления МКД от
18.09.2021г
по адресу: г. Краснодар, ул. Крылатская д.15

Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора

1. Цели обработки персональных данных граждан:

Целями обработки персональных данных являются исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан - нанимателей и собственников помещений и связанные с:

- расчетами и начислениями платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги и иные услуги, оказываемые по Договору,
- подготовкой и доставкой таким потребителям платежных документов,
- приемом таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи,
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также со взысканием задолженности с потребителей,
- …

2. Операторы по обработке персональных данных

Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения Договора являются: Управляющая организация и Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями.

Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями осуществляет обработку персональных данных граждан по поручению Управляющей организации при получении ею согласия граждан – субъектов персональных данных на передачу их персональных данных указанному Представителю.

3. Порядок получения согласия граждан – субъектов персональных данных на обработку их персональных данных Представителем Управляющей организации

Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем Приложении, считается полученным Управляющей организацией с момента выставления потребителю (субъекту персональных данных) первого платежного документа для внесения платы по Договору Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями, до момента получения Управляющей организацией письменного обращения потребителя (субъекта персональных данных), выражающего несогласие на обработку его персональных данных лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

В случае получения указанного обращения Управляющая организация обеспечивает обезличивание персональных данных такого субъекта персональных данных для целей их дальнейшей обработки лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

4. Перечень персональных данных (далее – данных), обработка которых осуществляется в целях, указанных в п.1 настоящего Приложения:

1) Фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения;
2) адрес;
3) площадь принадлежащего жилого помещения;
4) право владения помещением (собственник, наниматель);
5) паспортные данные собственников помещений.

5. Перечень действий с персональными данными:

1) сбор данных, указанных в п.4 настоящего Приложения;
2) хранение данных;
3) передача данных Представителю Управляющей организации по расчетам с потребителями
4) передача данных контролирующим органам...
5) передача данных ресурсоснабжающим организациям в случаях, допускаемых актами жилищного законодательства и Договором.

6. Общее описание используемых способов обработки персональных данных:

1) с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях,

2) без использования средств автоматизации[1] (при таком способе обработки персональных данных действия по использованию, уточнению, распространению, уничтожению персональных данных в отношении каждого из субъектов персональных данных, осуществляются при непосредственном участии человека):

7. Дополнительные условия

В случае принятия собственниками помещений решения о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям, а также в случае уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, Управляющая организация вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям и иным лицам персональные данные субъектов персональных данных, указанные в п. 4 настоящего Приложения, для целей их обработки, указанных в п.1 настоящего Приложения, способами, указанными в п.6 настоящего Приложения.

Директор ООО УК Зеленый квартал

_____Леонтьев А.А.

Собственники

_____

Приложение № 9

к договору управления МКД от 18.03.2021г
по адресу:_г. Краснодар, ул. Крылатская д.15

Порядок изменения Перечня работ и услуг по управлению МКД

Изменение видов работ и услуг, включенных в Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, исключение из указанного Перечня и включение в него отдельных видов работ и услуг по управлению многоквартирным домом (далее - изменение Перечня работ, услуг) допускается в период действия Договора в следующих случаях и в порядке:

1. Определенный в Договоре Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом может быть изменен по соглашению Сторон.

2. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом может изменяться по предложению собственников помещений в следующем порядке:

2.1 Уполномоченное лицо направляет в письменном виде в адрес Управляющей организации предложение о проведении конкретных видов работ (оказания услуг), необходимых для надлежащего исполнения обязанностей по управлению.

2.2 Управляющая организация обязуется принять решение (заявку) и составить предложения по стоимости таких работ с указанием очередности выполнения работ, порядка (графика) их выполнения и примерных сроков окончания работ, указанных в решении (заявке).

2.3 Управляющая организация направляет Собственникам на утверждение указанные предложения в письменном виде после составления в течение 10 рабочих дней со дня получения решения (заявки).

3. Изменение Перечня работ, услуг по предложениям Управляющей организации осуществляется в следующем порядке:

3.1 По результатам осмотра элементов общего имущества МКД, оценки состояния общего имущества МКД и его соответствия обязательным требованиям технических регламентов с учетом интересов Собственников Управляющая организация готовит предложения по изменению Перечня работ и услуг и стоимости предлагаемых услуг и работ и направляет их уполномоченному лицу.

3.2 В течение 30 рабочих дней Собственники на общем собрании Собственников рассматривают предложения Управляющей организации и утверждают их либо направляют в адрес Управляющей организации возражения по стоимости работ и (или) порядок (график) выполнения работ, а также свои предложения по их корректировке.

3.3 Управляющая организация разрабатывает новые предложения по стоимости таких работ с указанием очередности выполнения работ, порядка (графика) их выполнения и направляет их Собственникам в течение 5 рабочих дней на повторное утверждение.

4. Изменение Перечня работ, услуг осуществляется по предложениям Управляющей организации путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников.

5. Изменение Перечня работ, услуг путем принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, осуществляется путем внесения изменений в Договор.

6. Изменение Перечня работ, услуг, приводящее к невозможности выполнения Управляющей организацией работ, услуг, входящих в состав минимально-необходимых работ, услуг, не допускается.

ООО УК «Зелены квартал»
Директор

_____А.А. Леонтьев

Реестр Собственников

_____

Приложение №10

к договору управления МКД от 18.09.2021г
по адресу:_г. Краснодар, ул. Крылатская д. 15

Порядок изменения Перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД

Изменение видов работ и услуг, включенных в Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также графика выполнения таких работ и оказания таких услуг, исключение из указанного Перечня и включение в него отдельных видов работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее - изменение Перечня работ, услуг) допускается в период действия Договора в следующих случаях и в порядке:

1. Определенный в Договоре Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом может быть изменен по соглашению Сторон.

2. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом может изменяться по предложению собственников помещений в следующем порядке:

2.1 Уполномоченное лицо направляет в письменном виде в адрес Управляющей организации предложение о проведении конкретных видов работ (оказания услуг), необходимых для надлежащего исполнения обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2 Управляющая организация обязуется принять решение (заявку) и составить предложения по стоимости таких работ с указанием очередности выполнения работ, порядка (графика) их выполнения и примерных сроков окончания работ, указанных в решении (заявке).

2.3 Управляющая организация направляет Собственникам на утверждение указанные предложения в письменном виде после составления в течение 10 рабочих дней со дня получения решения (заявки).

3. Изменение Перечня работ, услуг по предложениям Управляющей организации осуществляется в следующем порядке:

3.1 По результатам осмотра элементов общего имущества МКД, оценки состояния общего имущества МКД и его соответствия обязательным требованиям технических регламентов с учетом интересов Собственников Управляющая организация готовит предложения по изменению Перечня работ и услуг и стоимости предлагаемых услуг и работ и направляет их уполномоченному лицу.

3.2 В течение 30 рабочих дней Собственники на общем собрании Собственников рассматривают предложения Управляющей организации и утверждают их либо направляют в адрес Управляющей организации возражения по стоимости работ и (или) порядок (график) выполнения работ, а также свои предложения по их корректировке.

3.3 Управляющая организация разрабатывает новые предложения по стоимости таких работ с указанием очередности выполнения работ, порядка (графика) их выполнения и направляет их Собственникам в течение 5 рабочих дней на повторное утверждение.

4. Одновременно с принятием решения о внесении изменений в Перечень работ и услуг Собственники на общем собрании принимают решение о порядке оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД:

- за счет изменения размера платы за содержание и ремонт жилого/ нежилого помещения. При этом в соответствии с требованиями части 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за содержание и ремонт помещения может быть изменен не чаще одного раза в год.
- дополнительно путем внесения средств на возмещение расходов Управляющей организации помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5. В случае если Собственники помещений в МКД на общем собрании примут решение об изменении Перечня работ и услуг, но не примут решения о порядке оплаты таких работ и услуг в размере, предложенном Управляющей организацией, Управляющая организация вправе:

- исполнять прежний Перечень работ и услуг по Договору;
- вынести на рассмотрение общего собрания Собственников возможность внесения в Перечень работ и услуг дополнительные услуги (работы) из предложенных без изменения стоимости Договора и внесения дополнительных средств;
- в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

О принятом решении Управляющая организация в срок не позднее 10 дней после истечения срока, указанного в пункте 3.2 настоящего Приложения, сообщает уполномоченному лицу письменно, Собственникам помещений в МКД путем размещения информации об этом на официальном сайте Управляющей организации, в общедоступных местах МКД.

6. Изменение Перечня работ, услуг путем принятия соответствующих решений на общем собрании собственников в случаях, указанных в пунктах 1, 2, 3 настоящего Приложения, осуществляется путем внесения изменений в Договор.

7. Изменение Перечня работ, услуг, приводящее к невозможности выполнения Управляющей организацией работ, услуг, входящих в состав минимально-необходимых работ, услуг, не допускается.

ООО УК «Зеленый квартал»
директор

А.А. Леонтьев

Реестр Собственников