

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 8/74

Адрес многоквартирного жилого дома: г. Сочи, переулок Чехова, д.8

Город Сочи

«01» сентября 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Эксперт» (сокращенно ООО УК «Эксперт», ОГРН 1162375057833), Свидетельство о государственной регистрации серии 23 № 010040764, выданное «12» декабря 2016 года, зарегистрировано «09» декабря 2016 года. МИФНС №7 по Краснодарскому краю, ИНН 2320244666, КПП 232001001), лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № 598, выданная от «31» января 2017 года, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Вихляев Евгения Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин/гражданка Иванов Иван Иванович, паспорт 5011000000 выдан 1.10.2011 код подразделения: 090201 по адресу: пер. Чехова д.8 зарегистрированный

именуемый (-ая) в дальнейшем «Собственник», действующий (-ая) от себя лично (или по доверенности), с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем.

Термины и определения

- **Многоквартирный жилой дом** - завершенное строительством здание, введенное в эксплуатацию на основании Решения суда № 33-9235/2015 от 09.06.2016 расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 23.49.006011-003/2015/003/003 по адресу: город Сочи, пер. Чехова д.8, состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном жилом доме.
- **Помещение** – жилые помещения (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящие в состав Многоквартирного жилого дома, принадлежащие Собственнику на праве собственности либо право общей долевой собственности, или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке. В целях настоящего Договора под Помещением Собственника понимаются квартира № 10, площадью 59,1 кв. м, этаж № 1, общей площадью \_\_\_\_\_, расположенное в Многоквартирном доме на \_\_\_\_\_ этаже.
- **Потребитель** - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги.
- **Собственник** – лицо, зарегистрировавшее в установленном действующим законодательством Российской Федерации своё право собственности или право общей долевой собственности, и получившее в установленном порядке документ, подтверждающий такое право в отношении Помещения.
- **Общее имущество Многоквартирного дома** - помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома. Описание Общего имущества Многоквартирного дома приводится в Приложении № 3 к Договору.
- **Доля Собственника** – доля Собственника в праве общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов Собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме; пропорциональна общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.
- **Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей Общего имущества Многоквартирного дома, выполнения иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность Многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, и в соответствии с иными определенными законодательством требованиями.
- **Лицевой счет** – счет, на котором фиксируются платежи Собственника за потребленные коммунальные услуги, плата за жилое помещение, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, а также суммы денежных средств, списанных из поступивших от Собственника платежей в соответствии с настоящим Договором. Лицевой счет имеет индивидуальный номер для каждого Помещения в Многоквартирном доме.
- **Инженерное оборудование** - расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и оборудование общего назначения, предназначенные для предоставления Коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях Многоквартирного дома.



- **Эксплуатационные услуги** - деятельность по техническому обслуживанию инженерного оборудования Многоквартирного дома, а также иные действия (в т.ч. мероприятия по ликвидации аварий), определенные настоящим Договором и приложениями к нему, необходимые для надлежащего функционирования и использования Многоквартирного дома.
- **Коммунальные услуги** - деятельность Управляющей организации по предоставлению Собственнику коммунальных услуг, подача в помещение которых может быть осуществлена с учетом наличия в составе Общего имущества многоквартирного дома соответствующей инженерной инфраструктуры.
- **Текущий ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения неисправностей Общего имущества Многоквартирного дома или его отдельных элементов, без замены ограждающих и несущих конструкций, лифтов, элементов инженерного оборудования, кровли.
- **Капитальный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – плановый ремонт, проводимый для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, характеристик надежности и безопасности, а также замена (восстановление) соответствующих элементов Общего имущества Многоквартирного дома (в том числе ограждающих и несущих конструкций Многоквартирного дома, лифтов, кровли и другого оборудования).
- **Аварийный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленным соответствующим актом.
- **Представитель собственников помещений в МКД** – лицо, наделенное на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома полномочиями по приемке выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему Договору.

## 1. Предмет Договора

- 1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников Помещений в Многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, предоставлению Коммунальных услуг Собственникам Помещений в таком доме и пользующимся Помещениями в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности (в том числе осуществление Текущего, и если применимо, Капитального и Аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома).
- 1.2. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома указаны в **Приложении № 1** к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению Общего собрания Собственников Многоквартирного дома, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

## 2. Взаимоотношения Сторон

- 2.1. Передача Помещения
  - 2.1.1. Право собственности на Помещение возникает у Собственника с момента государственной регистрации права в соответствии с положениями законодательства.
  - 2.1.2. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Помещение у Собственника в силу закона возникает право общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома соответственно Доле Собственника.
  - 2.1.3. С момента передачи Помещения Собственнику по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче) Собственник вправе производить в Помещении ремонтные и отделочные работы, подключиться к инженерным сетям Общего имущества, пользоваться инфраструктурой Многоквартирного дома, соблюдая при этом условия настоящего Договора, правила проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на придомовой территории многоквартирного дома.
  - 2.1.4. С даты, когда Помещение считается переданным Собственнику, даты государственной регистрации права на Помещение или даты заключения Договора (в дату, которая наступит ранее) у Собственника возникает обязанность соблюдения Правил и оплаты Платы за услуги в соответствии с настоящим Договором.
- 2.2. Оказание услуг (выполнение работ) по данному Договору осуществляется Управляющей организацией, с момента ее таковой выбора в установленном действующим законодательством порядке.
- 2.3. Неиспользование Собственником и иными лицами Помещения либо инфраструктуры, либо какой-либо части Общего имущества Многоквартирного дома, в том числе не проживание в жилом помещении Собственника не является основанием для освобождения Собственника от оплаты Платы за Услуги по Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством.
- 2.4. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.



### 3. Права и обязанности Управляющей организации

#### 3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе
  - обеспечивать содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с действующими правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда за счет средств Собственников помещений Многоквартирного дома;
  - предоставлять Коммунальные услуги надлежащего качества Собственнику и проживающим вместе с ним лицам;
  - оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.
- 3.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.
- 3.1.3. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу.
- 3.1.4. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации: размещения объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.
- 3.1.5. В случае предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за Коммунальные услуги в порядке, установленном настоящим Договором.
- 3.1.6. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего Помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы (квитанции) для оплаты Платы за услуги Управляющей организации и задолженности по оплате данной платы, не позднее 1-го (пятнадцатого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 3.1.7. Принимать участие в установке (замене) в Помещениях индивидуальных (квартирных) приборов учета Коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.
- 3.1.8. На основании письменной заявки Собственника в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника.
- 3.1.9. По итогам завершения календарного года срока управления Многоквартирным домом, предоставлять Отчёт о выполнении Договора управления за соответствующий предыдущий календарный год путём проведения общего годового собрания с предоставлением актов выполненных работ, а также размещать данные в системе ГИС ЖКХ и на сайте управляющей организации, расположенному по адресу: [www.expert-dom.com](http://www.expert-dom.com) в объёме и сроки, установленные действующим законодательством.
- 3.1.10. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на доске объявлений на территории жилого комплекса.

#### 3.2. Управляющая организация вправе:

- 3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.
- 3.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.
- 3.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом.
- 3.2.4. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного, распределять по согласованию с собственниками помещений на общедомовые нужды.
- 3.2.5. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров;
- 3.2.6. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные законодательством сроки, в том числе:
  - а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;



- b) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома.
- 3.2.7. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего, Аварийного и Капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
- 3.2.8. Предъявлять к Собственнику иски о погашении задолженности перед Управляющей организацией по оплате Платы за услуги по настоящему Договору, и иные требования.
- 3.2.9. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.
- 3.2.10. В случае неисполнения Собственником предписания привести самовольно переустроенное им Помещение либо помещение, относящееся к Общему имуществу Многоквартирного дома, в прежнее состояние в указанный в уведомлении срок, поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.
- 3.2.11. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.) путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, а также способами, указанными в п.9.1 настоящего Договора.
- 3.2.12. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.
- 3.2.13. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала, следующего за отчетным годом. Отчет представляется «Собственникам», путем размещения его на информационных досках в подъездах МКД и на сайте в сети Интернет. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается Минстроем РФ в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.
- 3.2.14. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

#### 4. Права и обязанности Собственника

##### 4.1. Собственник обязан:

- 4.1.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания Собственнику услуг и работ, установленных настоящим Договором.
- 4.1.2. С даты, когда Помещение считается принятым от застройщика, вносить Плату за Услуги, а также возмещать расходы Управляющей организации, необходимые для производства Аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома с учетом установленной Доли Собственника.
- 4.1.3. Своевременно вносить Плату за Услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 4.1.4. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;
- 4.1.5. Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Многоквартирного дома. Бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.
- 4.1.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.

##### 4.2. Собственник имеет право:

- 4.2.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств:
- получать не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объёмах, качестве и периодичности оказанных услуг или выполненных работ;
  - проверять объёмы, качество и периодичность оказания услуг, в том числе путем проведения соответствующей экспертизы;
  - требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

По настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

- 4.2.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и Общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 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».
- 4.2.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 06.05.11 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.
  - 4.2.4. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.
  - 4.2.5. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.
  - 4.2.6. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
  - 4.2.7. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом. Структура работ (услуг) по управлению многоквартирным домом Управляющей организацией перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление многоквартирным домом не подтверждается.

### 5. Цена Договора. Плата за Услуги

- 5.1. Цена Договора определяется, как сумма платы за содержание и ремонт, плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, а также возмещения затрат Управляющей организации по оплате потребленных Собственником и проживающими с ним лицами Коммунальных услуг, и Коммунальных услуг для содержания Общего имущества Многоквартирного дома, которая подлежит внесению в пользу Управляющей организации с момента, определенного Договором (далее – «Плата за Услуги»).
- 5.2. Размер платы за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома устанавливается соразмерно Доле Собственника и включает в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. Размер платы за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома устанавливается решением общего собрания собственников помещений на основании предложений Управляющей организации.
- 5.3. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору включает в себя:
  - а) Плату за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома;
  - б) Плату за управление Многоквартирным домом.
  - в) Плату за Коммунальные услуги, оказываемые Собственнику помещения (Потребителю).
- 5.4. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.
- 5.5. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного Управляющей организацией.
- 5.6. В случае, если форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством, форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией.
- 5.7. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан обратиться в Управляющую организацию для его получения.
- 5.8. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения органом местного самоуправления либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных услуг.
- 5.9. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до **10 числа месяца**, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.
- 5.10. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально всем работам (услугам) указанным в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинается срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).
- 5.11. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (каассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.
- 5.12. Если к моменту составления соответствующего платежного документа произойдет официальное изменение тарифов на коммунальные ресурсы, однако такое изменение не будет учтено в выставленном платежном документе, Управляющая организация вправе произвести перерасчет платежей с момента официального изменения указанных тарифов путем включения образовавшейся разницы в платежный документ за следующий месяц.



- 5.13. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приёму и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

#### **6. Порядок приемки работ (услуг) по Договору**

- 6.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.
- 6.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:
- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества Многоквартирного дома – календарный месяц;
  - по работам услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома – квартал.
- 6.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом, указанным в пп.«б» п.5.5 настоящего Договора в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.
- 6.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п.6.1 настоящего Договора осуществляется:
- путем передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающемся 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 заказным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра заказным письмом считается датой отправки заказного письма.
- 6.5. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение **20 (двадцати) дней** с момента предоставления акта, указанного в п.6.4 настоящего Договора должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объема, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений в Акту производится или путем их передачи в офис Управляющей организации.
- 6.6. В случае, если в срок, указанный в п.6.5 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 ГК РФ.
- 6.7. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается не менее чем тремя собственниками помещений в Многоквартирном доме. Требования п.6.5. и п.6.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.
- 6.8. 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.
- 6.9. 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.

#### **7. Предоставление доступа в Помещение**

- 7.1. Не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования, для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ, для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг в согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.
- 7.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.
- 7.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.
- 7.4. Дата, указанная в сообщении собственника не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.



- 7.5. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.
- 7.6. С момента составления акта недопуска в Помещение Управляющая организация не несет ответственности за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

#### **8. Ответственность Сторон Договора**

- 8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
- 8.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:
- 8.1.1. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.
- 8.1.2. Загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;
- 8.1.3. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.
- 8.2. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Собственник вправе потребовать от Управляющей организации выплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с действующим законодательством и Договором.
- 8.3. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.
- 8.4. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.
- 8.5. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.
- 8.6. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, определенном законодательством. Стоимость введения процедуры ограничения (приостановления) предоставления коммунальных услуг указана в Приложении №1 к настоящему Договору.
- 8.7. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ согласно Приложению №1 к настоящему Договору.

#### **9. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)**

- 9.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией:
- (а) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) заказного письма с уведомлением по адресу нахождения их Помещений в данном многоквартирном доме;
- (б) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;
- (с) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном многоквартирном доме.
- (d) путем размещения сообщения в, доступное для всех собственников месте в данном МКД. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме.
- 9.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки соответствующего уведомления.
- 9.3. 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).
- 9.4. 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 та-



ком 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.

#### 10. Порядок изменения и расторжения Договора

- 10.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
- 10.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.
- 10.3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке:
  - по истечении срока действия договора, указанного в п. 12.1 настоящего Договора;
  - по истечении очередного календарного года с момента заключения настоящего Договора;
  - при одностороннем уменьшении размера платы за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома Собственниками Помещений без согласования такого уменьшения с Управляющей организацией.
- 10.4. Договор считается расторгнутым по истечении 30 (тридцати) дней после направления способом, указанным в п.9.1 настоящего Договора, уведомления Собственникам Помещений.
- 10.5. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

#### 11. Обстоятельства непреодолимой силы

- 11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие 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.
- 11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказать от выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.
- 11.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.

#### 12. Срок действия Договора

- 12.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами и действует до «01» марта 20 18 г. Руководствуясь ст. 425 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению, что действие Договора распространяется на фактические отношения по управлению Многоквартирным домом, возникшие с даты, когда Помещение считается переданным.
- 12.2. По окончании установленного п. 10.1. Договора срока его действия, и при условии неполучения Управляющей организацией от Собственника уведомления об отказе от заключения Договора управления на новый срок, действие Договора продлевается на тот же срок на определенных настоящим Договором условиях.

#### 13. Заключительные положения

- 13.1. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора.
- 13.2. Местом исполнения договора является: Краснодарский край, город-курорт Сочи.
- 13.3. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.
- 13.4. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимся предметом Договора, теряют юридическую силу.
- 13.5. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.
- 13.6. Подписанием настоящего Договора Собственник выражает свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора (один год с даты подписания).



- 13.7. Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать, и исполнить настоящий Договор, и соответствующей Стороной совершены все необходимые корпоративные и иные действия, санкционирующие подписание и исполнение Договора.
- 13.8. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один для Собственника, второй – для Управляющей организации.
- 13.9. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:
1. Приложение № 1 - Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по техническому обслуживанию, эксплуатации и содержанию общего имущества многоквартирного дома.
  2. Приложение № 2 - Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией.
  3. Приложение № 3 – Состав общего имущества многоквартирного дома
  4. Приложение № 4 – Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.
  5. Приложение № 5 – Перечень работ, относящийся к текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
  6. Приложение № 6 – Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта.
  7. Приложение № 7 – Услуги ООО УК «ЭКСПЕРТ», связанные с управлением многоквартирными домами.

#### 14. Реквизиты и подписи Сторон:

##### УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО УК «ЭКСПЕРТ»

Юр. адрес: 354057, г. Сочи, ул. Севастопольская, 25, офис 11

Почтовый адрес: 354057, г. Сочи, ул. Севастопольская, 25, офис 11

ИНН 2320244666 КПП 232001001

ЗАО «Банк ЗЕНИТ Сочи» г. Сочи, БИК 040396717

р/с 40702810800000006719

к/с 30101810400000000717

ОГРН 1162375057833

Сайт: www.expert-dom.com

E-Mail: www.infoi@expert-dom.com

т. 8-968-3000-430

Генеральный директор

М.П. **Е. П. Вихляев**

##### СОБСТВЕННИК ПОМЕЩЕНИЯ:

ФИО Вихляев Е. П.

Адрес по прописке г. Сочи, ул. Севастопольская, 25, офис 11

Адрес фактического проживания г. Сочи, ул. Севастопольская, 25, офис 11

Контактный телефон: 8-968-3000-430

Паспорт серия 50 № 123456789 код 01-01

Выдан г. Сочи, 15.05.2011

Дата выдачи 15.05.2011

E-Mail \_\_\_\_\_

Вихляев Е. П. Подпись Вихляев Е. П. ФИО





**Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по техническому обслуживанию, эксплуатации и содержанию общего имущества многоквартирного дома.**

НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТ (УСЛУГ)	ПЕРИОДИЧНОСТЬ	СТОИМОСТЬ РУБ./КВ.М
<b>СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА</b>		
Технический осмотр внутридомовых сетей холодного водоснабжения	1 раз в месяц	0,30
Технический осмотр внутридомовых канализационных сетей	1 раз в месяц	0,30
Технический осмотр внутридомовых электрических сетей	1 раз в месяц	0,30
Технический осмотр внутридомовых вентиляционных сетей и дымоходов	3 раз в год	0,30
Технический осмотр чердаков, подвалов, кровли	1 раз в месяц	0,05
Мытье лестничных площадок и маршей всех этажей	2 раза в неделю	1,91
Генеральная уборка помещений общего пользования	1 раза в год	0,70
Хозяйственные расходы	ежедневно	0,21
Уборка придомовой территории, входящего в состав общего имущества МКД	5 раз в неделю	1,30
Аварийно-диспетчерское обслуживание (АДО)	круглосуточно	0,64
Сантехник	по заявкам	0,70
Электрик	по заявкам	0,70
Обслуживание лифта, акт-обследования, страховка	2 шт. круглосуточно	2,00
Установка тары для ртутьсодержащих ламп, вывоз, утилизация	по мере необходимости	0,30
Аварийно-диспетчерское обслуживание (ВГДО)	круглосуточно	1,40
Обслуживание пожарной сигнализации, мероприятия по противопожарной безопасности	1 раз в месяц	0,42
<b>ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА</b>		
Текущий ремонт внутридомовых сетей холодного водоснабжения используемые материалы и работы, выполняемые по мере необходимости (по факту выполнения)	по мере необходимости	0,90
Текущий ремонт внутридомовых канализационных сетей используемые материалы и работы, выполняемые по мере необходимости (по факту выполнения)	по мере необходимости	0,90
Текущий ремонт внутридомовых электрических сетей используемые материалы и работы, выполняемые по мере необходимости (по факту выполнения)	по мере необходимости	0,90
Текущий ремонт внутридомовых вентиляционных сетей и дымоходов используемые материалы и работы, выполняемые по мере необходимости (по факту выполнения)	по мере необходимости	0,90
Текущий ремонт чердаков, подвалов, кровли используемые материалы и работы, выполняемые по мере необходимости (по факту выполнения)	по мере необходимости	0,90
Накопления на текущий ремонт общего имущества, компенсационный фонд, дератизация, дезинсекция, используемые материалы и работы, выполняемые по мере необходимости (по факту выполнения)	по мере необходимости	2,00
<b>УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ</b>		
РАБОТЫ ПО УПРАВЛЕНИЮ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ (ведение л/с собственников, ведение, хранение технической документации дома, юр. сопровождение и т.д.)	круглосуточно	3,20
Рентабельность УК 3,5%	ежемесячно	0,77
<b>ИТОГО:</b>		<b>22,00</b>

**УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:**  
**ООО УК «ЭКСПЕРТ»**

**СОБСТВЕННИК ПОМЕЩЕНИЯ:**



Подпись \_\_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_



Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности между  
Собственником помещения и Управляющей организацией

Инженерная сеть	Граница внешних сетей	Граница сетей помещений
Холодное водоснабжение	Внешняя граница системы МКД.	Первый вентиль (включительно) на стояке (запорная арматура отнесена к ВДИС).
Электроснабжение	Выходные контакты кабельного разделителя на фасаде здания (контакты обслуживаются РСО).	Вводные контакты индивидуального (квартирного) прибора учёта.
Водоотведение	Внешняя граница стены МКД.	Боковой раструб тройника на стояке.
Газоснабжение	Место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.	Первый запорно-регулирующий кран на отводе внутриквартирной разводки от стояков.

УО – управляющая организация  
РСО – ресурсоснабжающая организация  
МКД – многоквартирный дом  
ВДИС – внутридомовые инженерные сети

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:  
ООО УК «ЭКСПЕРТ»

М.П.  Е. П. Вихляев  


СОБСТВЕННИК ПОМЕЩЕНИЯ:

   
Подпись ФИО



**Состав общего имущества многоквартирного дома**  
(Состав общего имущества определен техническим паспортом БТИ и кадастровым паспортом на землю)

**В соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме в состав общего имущества включаются:**

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;
- б) крыши;
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учёта, с элементами озеленения и благоустройства;
- ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учёта, бухгалтерского учёта управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учёта холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается 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.

В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учёта газа, а также приборов учёта газа, фиксирующих объём газа, используемого при производстве коммунальной услуги.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учёта тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учёта электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учёта электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учёта соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учёта с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

**УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:**  
ООО УК «ЭКСПЕРТ»

**СОБСТВЕННИК ПОМЕЩЕНИЯ:**



Подпись \_\_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_



### Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома

Техническое обслуживание (содержание) жилфонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке, регулированию инженерных систем и т.д. Контроль за техническим состоянием осуществляется путем проведения плановых и внеплановых осмотров.

#### Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений, относящихся к общему имуществу жилых домов

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, относящихся к общему имуществу (смена прокладок в водопроводных кранах и запорной арматуре, уплотнение стонов, устранение засоров, набивка сальников, проверка крепления трубопроводов, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре и др.).
2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, относящихся к общему имуществу (протирка светильников, смена перегоревших электролампочек в помещениях общего пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и ДР).
4. Прочистка канализационного лежачка.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
8. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

#### Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период

1. Укрепление и осмотр водосточных труб, колен и воронок.
2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
3. Осмотр и наладка доводчиков на входных дверях.
4. Ремонт просевших отмосток.

#### Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

1. Осмотр оконных и балконных проемов в местах общего пользования.
2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей в местах общего пользования.
3. Укрепление и мелкий ремонт парапетных ограждений.
4. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
5. Осмотр и наладка доводчиков на входных дверях.
6. Незначительный ремонт и укрепление входных дверей.

#### Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров общего имущества.

1. Промазка мастикой или герметикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
2. Смена прокладок в водопроводных кранах, относящихся к общему имуществу.
3. Уплотнение стонов.
4. Прочистка канализации в трубопроводах, относящихся к общему имуществу.
5. Регулировка и ремонт трехходового крана.
6. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
7. Укрепление трубопроводов.
8. Проверка канализационных вытяжек.
9. Мелкий ремонт изоляции.
10. Проветривание колодцев.
11. Протирка светильников, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
12. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.
13. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей в местах общего пользования.

#### Прочие работы



1. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
2. Удаление с кровли и балконов общего пользования снега и наледей.
3. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
4. Уборка и очистка придомовой территории.
5. Уборка подсобных и вспомогательных помещений.
6. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.
7. Удаление мусора из здания и его вывоз.

В жилых и подсобных помещениях квартир, а также в нежилых помещениях работы выполняются собственниками, нанимателями, арендаторами.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:  
ООО УК «ЭКСПЕРТ»

М.П.

Е. П. Вихляев



СОБСТВЕННИК ПОМЕЩЕНИЯ:

Подпись \_\_\_\_\_

ФИО \_\_\_\_\_



### Перечень работ относящийся к текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

1. Фундаменты:

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады:

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт и окраска участков фасада без привлечения спецсредств и механизмов.

3. Перекрытия:

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши:

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения в местах общего пользования:

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Лестницы, балконы, крыльца, козырьки над входами в подъезды, подвалы. Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

7. Полы:

Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования.

8. Внутренняя отделка:

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

9. Водопровод и канализация:

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации.

10. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

11. Вентиляция:

Замена, прочистка и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

12. Специальные общедомовые технические устройства

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд (лифтовое оборудование и пр.).

13. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования детских площадок.

14. Работы по текущему ремонту производятся в счет фактически собранных средств собственников, из целевого накопительного фонда на текущий ремонт, после согласования объема и стоимости работ с уполномоченным представителем собственников за исключением случаев проведения ремонтных работ, связанных с ликвидацией последствий аварий.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:  
ООО УК «ЭКСПЕРТ»



СОБСТВЕННИК ПОМЕЩЕНИЯ:

Подпись \_\_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_



**Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта**

№ п/п	Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
<b>Кровля</b>		
1.	Протечки в отдельных местах кровли.	1 сутки
	Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений).	5 суток
<b>Стены</b>		
2.	Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением.	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
<b>Оконные и дверные заполнения</b>		
3.	Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен: - в зимнее время - в летнее время	1 сутки 3 суток
	Дверные заполнения (входные двери в подъездах).	1 сутки
<b>Внутренняя и наружная отделка</b>		
4.	Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению.	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
	Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами.	Немедленное принятие мер безопасности
<b>Полы</b>		
5.	Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции	3 суток
<b>Санитарно-техническое обслуживание</b>		
6.	Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, газооборудования).	Немедленно
<b>Электрооборудование</b>		
7.	Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования.	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч.
	Неисправности во вводно - распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников.	3 часа
	Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий.	3 часа
	Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.).	Немедленно
	Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников).	7 суток
<b>Лифт</b>		
8.	Неисправности лифта.	Не более 1 суток

**УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:**  
ООО УК «ЭКСПЕРТ»

**СОБСТВЕННИК ПОМЕЩЕНИЯ:**



  
 \_\_\_\_\_  
 Подпись

  
 \_\_\_\_\_  
 ФИО



**Услуги ООО УК «ЭКСПЕРТ», связанные с управлением многоквартирным домом**

1. Организация работ по эксплуатации жилищного фонда, нежилых помещений и строений, уборке придомовой и прилегающей территории;
2. Заключение и ведение договоров с поставляющими организациями и другими подрядными организациями, обеспечение учета поставляемых услуг и расчеты с поставщиками по заключенным договорам.
3. Организация и проведение приема жителей многоквартирного дома (правообладателей, собственников, нанимателей и других лиц);
4. Ведение и хранение документации по многоквартирному дому;
5. Расчет платежей по оплате за жилищно-коммунальные услуги;
6. Прием платежей;
7. Ведение в установленном порядке учета выполняемых работ по эксплуатации и содержанию комплекса, придомовой территории;
8. Участие во всех проводимых в многоквартирном доме проверках и инспекциях;
9. Оказание услуг по заявкам жителей (за счет средств последних) по обслуживанию и ремонту индивидуальных внутриквартирных инженерных сетей;
10. Ведение технической документации на здание и инженерное оборудование;
11. Ведение бухгалтерской документации и выдача справок жителям в пределах своей компетенции, делопроизводство;
12. Информационное обслуживание жителей в рамках деятельности управляющей организации;
13. Предоставление выписок из лицевого счета и иных справок.
14. Взаимодействие с органами власти и другими организациями в интересах собственников.
15. Юридическое сопровождение:
  - 15.1. Взыскание долгов с физических лиц в судебном порядке;
  - 15.2. Досудебное урегулирование споров (претензионная работа).

**УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:**  
**ООО УК «ЭКСПЕРТ»**

**М.П. Е. П. Вихляев**



**СОБСТВЕННИК ПОМЕЩЕНИЯ:**

**Подпись** **ФИО**