

ДОГОВОР № 22-7/20
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Анапа

«27» февраля 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Горгиппия-Сервис» в лице директора Овсепьян Минаса Суменовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны и граждане и юридические лица, являющиеся собственниками жилых и нежилых помещений **многоквартирного дома № 22 строение 7 по ул. Адмирала Пустошкина, муниципального образования г. Анапа, Краснодарского края**, поименованные в Реестре собственников помещений многоквартирного дома (Приложение № 5 к настоящему Договору), именуемые в дальнейшем «Собственники» с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений многоквартирного дома на условиях, согласованных с Управляющей организацией и утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, отраженным в протоколе от «26» февраля 2020 года № 1. Копия указанного протокола хранится в Управляющей организации.

1.2. Условия настоящего Договора являются обязательным для Сторон и одинаковыми для всех Собственников.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

1.4. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

1.5. Управляющая организация приступает к исполнению договора с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Управляющая организация по заданию и за счет средств Собственников в течение срока действия настоящего Договора за плату обязуется оказывать услуги по управлению и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги Собственникам (потребителям) помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: **ул. Адмирала Пустошкина, дом 22, строение 7** осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а именно:

2.1.1. Выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от собственного имени и за счет Собственника (потребителя), либо от имени и за счет Собственника (потребителя).

2.1.2. Представление интересов Собственников (потребителей) в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах,

Управляющая компания _____

Собственник _____

перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета Договора.

2.1.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, самостоятельно в полном объеме или частично, или путем заключения от собственного имени и за счет Собственника («Потребителя»), либо от имени и за счет Собственника («Потребителя») договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему ремонту.

2.1.4. Контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления жилищных, коммунальных и прочих услуг и ресурсов.

2.1.5. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

2.1.6. Начисление, сбор, разделение, перерасчет платежей собственников (потребителей) за содержание жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, прием и обработка платежей за жилое (нежилое) помещение, печать и доставка платежных документов, взыскание задолженности, ведение регистрационного учета по месту жительства с правом передачи полномочий по договору третьим лицам, в том числе операторам по приему платежей.

2.1.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов.

2.1.8. Установление и фиксирование фактов причинения вреда имуществу Собственника, участие в составлении соответствующих актов.

2.1.9. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

2.1.10. Проверка технического состояния общего имущества.

2.1.11. Расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника.

2.1.12. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом.

2.1.13. Хранение копий право устанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в жилых помещениях и использования не жилых помещений.

2.1.14. Прием и рассмотрение заявлений, обращений, жалоб Собственников (потребителей) на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

2.1.15. Выдача Собственнику справок и иных документов в пределах своих полномочий.

2.1.16. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

2.1.17. Распоряжение общим имуществом многоквартирного дома (сдача в аренду, размещение оборудования, рекламы, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) на основании решения общего собрания собственников помещений, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками.

2.1.18. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом.

2.1.19. Оказание прочих (платных) услуг Собственнику.

2.2. Услуги и работы по содержанию жилого помещения, предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию жилого помещения указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению общего собрания Собственников многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложением № 1 настоящего Договора, оплачиваются Собственниками (потребителями) дополнительно и оказываются

Управляющая компания _____

Собственник _____

Управляющей организацией на основании отдельных договоров.

2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома в настоящем Договоре определяется в соответствии с статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, техническим паспортом на многоквартирный дом и Приложением № 3 настоящего договора.

Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности между обще домовым имуществом многоквартирного дома и имуществом Собственника (Приложение № 4).

2.4. До формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных (фактических) границах землепользования.

2.5. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам (потребителям) жилых помещений многоквартирного дома:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- отопление;

2.6. Поставка холодной воды, электрической энергии в нежилое помещение в многоквартирном доме; а также отведение сточных вод, осуществляются на основании договоров ресурсоснабжения, заключенных Собственниками нежилых помещений в письменной форме непосредственно с ресурсоснабжающей организацией.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять в интересах Собственников управление многоквартирным домом и оказывать коммунальные услуги в границах эксплуатационной ответственности (Приложение № 4) в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в зависимости от состояния общего имущества и в пределах установленных тарифов и денежных средств, фактически поступивших от Собственников.

3.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников (пользователей) помещений по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

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.

3.1.3. Информировать Собственников об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, проведении иных плановых и внеплановых работ, изменении нормативов потребления и размера платы за жилищные и коммунальные услуги, путем размещения объявления на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома и/или на официальном сайте в сети Интернет.

3.1.4. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, информировать о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в соответствии с действующим законодательством.

3.1.5. Открывать и вести лицевые счета Собственников помещений, осуществлять начисления платежей за жилое и нежилое помещение направлять Собственникам платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору не позднее 10 числа следующего за расчетным месяцем, с правом передачи этих полномочий по договору за плату третьим лицам.

3.1.6. Обеспечить хранение технической и иной документации многоквартирного дома. Управляющая организация обеспечивает изготовление технической документации многоквартирного дома при ее отсутствии на момент заключения настоящего договора, понесенные на изготовление

Управляющая компания _____

Собственник _____

такой документации расходы, возмещаются за счет средств Собственников.

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

3.1.8. Выполнение работ по содержанию жилого помещения оформлять Актом выполненных работ, который подписывается председателем или одним из членов Совета дома, а при их отсутствии одним из собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.9. Предоставлять собственникам ежегодный отчет об исполнении предмета настоящего Договора, путем размещения информации на информационных стендах, установленных на придомовой территории (или на подъездах многоквартирного дома, или на первых этажах в подъездах многоквартирного дома), на официальном сайте в сети Интернет, в течении сроков, установленных законодательством.

3.1.10. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственников и безопасность этих данных при их обработке.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками его обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственников и/или лиц, проживающих в принадлежащих им помещениях, а также компенсации расходов, понесенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственников и/или лиц, проживающих в принадлежащих им помещениях, имуществу многоквартирного дома.

3.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

3.2.4. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирных домах, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем размещения уведомления на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

3.2.5. Выступать инициатором общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, принимать участие в общих собраниях Собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.6. Требовать прекращения несанкционированных работ по переустройству и перепланировке помещений, общего имущества, а также использования их не по назначению. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.7. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества многоквартирного дома, несущих конструкций многоквартирного дома в случае причинения Собственником какого-либо ущерба общему имуществу многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

3.2.8. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.7 настоящего Договора Управляющая организация вправе поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от

Управляющая компания _____

Собственник _____

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.

3.2.9. Требовать внесения Собственниками платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленные федеральными законами и Договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней).

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

3.2.11. Представлять интересы Собственников (потребителей) по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами.

3.2.12. Использовать персональные данные собственников помещений многоквартирного дома при исполнении обязательств по настоящему Договору.

3.2.13. Заверять документы, не требующие нотариального или специального заверения, в случаях, предусмотренных законодательством.

3.2.14. Предоставлять в пользование третьим лицам помещение и (или) элементы общего имущества многоквартирных домов. Заключать от своего имени и в интересах Собственников договоры на предоставление общего имущества в пользование третьим лицам. Доходы от предоставления в пользование помещений и иного общего имущества многоквартирных домов направлять на проведение дополнительных видов работ.

3.2.15. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником (потребителем) время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.16. Требовать от Собственника (потребителя) полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

3.2.17. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку достоверности передаваемых Собственником (потребителем) Управляющей организации (Исполнителю) сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета (не чаще 1 раза в месяц в случае установки указанных приборов учета вне помещений в месте, доступ исполнителя к которому может быть осуществлен без присутствия потребителя, и в нежилых помещениях).

3.2.18. После предварительного уведомления Собственника (потребителя) приостановить либо ограничить предоставление Собственнику коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях, в том числе:

а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

3.2.19. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником (потребителем) жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и составлять акт об установлении количества таких граждан.

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

Управляющая компания _____



Собственник _____



3.2.21. Управляющая организация вправе реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.

3.3.2. Своевременно и в полном объеме оплачивать услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за иные дополнительные работы и услуги на основании выставяемого Управляющей организацией платежного документа.

3.3.3. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

3.3.4. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

3.3.6. Обеспечить ввод в эксплуатацию установленных приборов учета, их надлежащую техническую эксплуатацию, сохранность и своевременность замены в порядке и сроки, установленные законодательством;

3.3.7. В случае выхода прибора учета из строя (неисправности), в том числе не отображения приборами учета результатов измерений, нарушения контрольных пломб и (или) знаков поверки, механического повреждения прибора учета, превышения допустимой погрешности показаний прибора учета, истечения меж поверочного интервала поверки приборов учета, незамедлительно известить об этом Управляющую компанию и сообщить показания прибора учета на момент его выхода из строя (возникновения неисправности).

3.3.8. Соблюдать Правила проживания в многоквартирном доме, согласно Приложению № 2 к настоящему Договору.

3.3.9. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию. Не курить в подъездах, лифте и на лестничных маршах.

3.3.10. При проведении в помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного мусора. В случае складирования Собственником (потребителем) строительного мусора на контейнерных площадках, в местах общего пользования, Управляющая организация без согласования с Собственником вывозит строительный мусор с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в виде отдельной строки в платежном документе, выставяемой Собственнику.

3.3.11. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими и другими приборами.

3.3.12.. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, с обязательным уведомлением Управляющей организации.

3.3.13. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в помещении.

3.3.14. Не допускать установки самодельных электрических предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток.

3.3.15. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.16. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия собственника на случай проведения аварийных работ.

3.3.17. Допускать в помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.18. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего

Управляющая компания _____

Собственник _____

договора.

3.3.19. Извещать Управляющую организацию в течение трёх рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более пяти дней.

3.3.20. Передавать в Управляющую организацию показания индивидуальных (квартирных) приборов учета электроэнергии, холодного и горячего водоснабжения, приборов учета тепловой энергии и радиаторных распределителей тепла (при их наличии) с 23 по 25 число текущего месяца.

3.3.21. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении жилого помещения.

3.3.22. При отчуждении помещения третьим лицам, уведомить об условиях настоящего Договора, которые являются обязательными для покупателя жилого помещения в многоквартирном доме.

3.3.23. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.24. Представлять Управляющей организации в течении 3 (трех) рабочих дней сведения:

- о государственной регистрации права собственности на помещение представить в Управляющую организацию копию свидетельства такого права и оригинал для сверки;

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие производственных работ требованиям законодательства (например, разрешение муниципального органа на переустройство/перепланировку и т.д.);

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещени(ях), включая временное проживающих более 5 дней подряд;

- об отчуждении помещения (с предоставлением копии договора купли-продажи);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.25. Нести иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Получать услуги установленного качества, безопасные для жизни и здоровья.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации изменения платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного исполнения своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору.

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

3.4.6. По всем спорным вопросам, возникающим у потребителей в отношениях с представителями Управляющей организации, обращаться в Управляющую организацию.

3.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена настоящего договора определяется платой за жилое (нежилое) помещение и состоит из:

4.1.1. Платы за содержание жилого помещения, включающую в себя:

- плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом;

- за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в

Управляющая компания _____

Собственник _____

многоквартирном доме;

4.1.2. Плату за коммунальные услуги.

4.2. Плата за услуги и работы по содержанию общего имущества и коммунальные услуги вносится собственником ежемесячно до 20-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе путём перечисления денежных средств на расчётный счёт управляющей компании.

4.3. Размер платы за содержание жилого помещения определяется общим собранием собственников с учетом предложений Управляющей организации. Утвержденный общим собранием собственников размер платы за содержание жилого помещения не может устанавливаться произвольно, должен обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства и отвечать требованиям разумности.

4.4. Размер платы за содержание жилого помещения для Собственников помещений на момент заключения договора устанавливается в размере – **16,89 руб.** за один квадратный метр общей площади занимаемого жилого (нежилого) помещения в месяц.

4.5. В платежный документ отдельной строкой включается плата за:

- обслуживание лифтового оборудования;
- обслуживание автоматизированной системы пожарной защиты (АСПЗ);
- обслуживание автоматически запирающихся замочно-переговорных устройств (АЗПУ);
- обслуживание ИТП (индивидуальный тепловой пункт) и ВНС (водонасосная станция);
- обслуживание системы видеонаблюдения.
- вывоз ТБО

Размер платы за вывоз ТБО, за обслуживание ИТП и ВНС; за обслуживание лифтового оборудования определяется исходя из фактической стоимости выполненных работ подрядными организациями пропорционально общей площади занимаемого жилого (нежилого) помещения.

Размер платы за обслуживание АСПЗ, АЗПУ и системы видеонаблюдения определяется исходя из фактической стоимости выполненных работ подрядными организациями в равном размере для каждого жилого (нежилого) помещения.

4.6. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого (нежилого) помещения действует один год с даты, установленной в соответствии с пунктом 1.5. настоящего Договора.

За месяц до истечения, указанного в настоящем пункте срока, Управляющая организация доводит до сведения Собственников информацию о необходимости утверждения размера платы за содержание жилого помещения на следующий год и готовит соответствующие предложения о её размере.

В случае, если общее собрание собственников помещений не состоялось, размер стоимости единичных расценок по каждому виду услуг и работ, выполняемых по содержанию и текущему ремонту жилого (нежилого) помещения, входящих в размер платы за содержание и текущий ремонт подлежит индексации в соответствии с прогнозными показателями инфляции, определяемыми Минэкономразвития России с учетом динамики предыдущего года на основании индекса потребительских цен на платные услуги населению, скорректированного на индекс выпадающих доходов сложившийся из соотношения фактического индекса предыдущего периода и прогнозного индекса на регулируемый период (не ниже уровня фактических индексов потребительских цен предыдущего годового периода).

4.7. При изменении в течение года стоимости на услуги по обслуживанию лифтового обслуживания; АСПЗ и АЗПУ; ИТП, ВНС и системы видео наблюдения Управляющая организация производит Собственникам соответствующий перерасчет со дня их изменения. Изменение размера платы в указанном случае дополнительно сторонами не согласовывается.

4.8. Стороны пришли к соглашению о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на обще домовые 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.

4.9. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных

Управляющая компания _____

Собственник _____

домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 с применением тарифов установленными уполномоченными органами. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация потребителям в многоквартирном доме.

4.10. При изменении в течение года тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация производит Собственникам соответствующий перерасчет со дня их изменения. Изменение размера платы в указанном случае дополнительно сторонами не согласовывается.

4.11. Неиспользование собственниками, и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.12. За счет неиспользованных денежных средств по содержанию общего имущества многоквартирного дома могут быть выполнены работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.13. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.14. Если в период действия настоящего Договора возникнет необходимость выполнения дополнительных непредвиденных неотложных работ, не включенных в Приложение № 1 к Договору, и стоимость таких работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества превысит сумму начисленных за календарный год платежей за содержание и текущий ремонт, Управляющая организация обязана выполнить такие работы, а Собственник их оплатить.

Плата за дополнительные непредвиденные неотложные услуги (работы) оказанные (выполненные) Управляющей организацией, но не вошедшие в Приложение № 1, представляются собственнику к оплате в платежном документе отдельной строкой на основании Актов выполненных работ. Затраты сверх тарифного плана, предусмотренного на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома оплачиваются непосредственно собственниками жилых (нежилых) помещений.

4.15. При отсутствии в платежном документе 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 квитанцию на оплату жилищно-коммунальных услуг.

5. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЙСТВИЯМИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

5.1. Контроль за действиями управляющей организации осуществляется Советом многоквартирного дома и председателем Совета многоквартирного дома, избираемых на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Срок полномочий председателя совета многоквартирного дома - 2 года. В случае непринятия в установленный срок на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о переизбрании Совета многоквартирного дома полномочия Совета многоквартирного дома продлеваются на тот же срок. При ненадлежащем исполнении своих обязанностей Совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Управляющая компания _____

Собственник _____

5.2. Председатель и члены Совета многоквартирного дома осуществляет контроль за действием Управляющей организации путем подписания актов выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.3. В случае невыполнения Управляющей организацией обязательств по договору составляется соответствующий двухсторонний акт, который подписывается управляющей организацией и председателем Совета многоквартирного дома.

5.4. Председатель и члены Совета многоквартирного дома имеют право участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества многоквартирного дома, присутствовать при выполнении работ и услуг Управляющей организацией.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

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

6.4. Управляющая организация несет ответственность по своим обязательствам с момента, установленного в соответствии с пунктом 1.5. настоящего Договора.

6.5. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 3.1.7. настоящего Договора.

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

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

6.8. В случае несвоевременной оплаты Собственником оказанных услуг, выполненных работ Управляющая организация начисляет пени в размере, установленном действующим законодательством.

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

7.2. В части полных и окончательных расчетов настоящий Договор действует до его полного исполнения сторонами.

7.3. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора об управлении многоквартирным домом при

Управляющая компания



Собственник



рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- в случае, когда неполное внесение платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т. ч. 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 платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности лиц, обязанных вносить плату по Договору, по её внесению за последние 12 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за два месяца.

7.4. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем представления ей копии протокола решения общего собрания, с сохранением за Собственниками (потребителями) обязанности оплатить Управляющей организации, фактически понесенные расходы;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора.

7.5. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

- в связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать;

- в следствии наступления обстоятельств непреодолимой силы.

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

7.7. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчётов между Управляющей организацией и Собственниками.

7.8. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.9. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией в счет платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора возвращается непосредственно лицам, внесшим соответствующую плату.

Задолженность по внесению платы по Договору перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организации на основании платежных документов, предоставленных должникам Управляющей организацией в течении 10 дней с даты расторжения Договора, до полного погашения задолженности, а также на основании исполнительных документов.

7.10. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Собственников, собственники обязаны возместить Управляющей организации стоимость выполненных работ и оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в течение 10 дней с момента расторжения Договора.

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

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

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Решение об организации общего собрания Собственников помещений многоквартирного

Управляющая компания _____

Собственник _____

дома принимается любым из Собственников.

8.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания размещением информации на доске объявлений в подъезде многоквартирного дома.

8.3. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора через председателя Совета многоквартирного дома, а при его отсутствии через членов Совета многоквартирного дома.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор распространяет свое действие на отношения сторон возникшие с «01» января 2020 г. Настоящий договор действует в течении 3 (трех) лет с момента его подписания Сторонами.

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора за 1 (один) месяц до его окончания такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Договор составлен на 13 страницах и содержит 6 приложений.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все споры по настоящему Договору решаются в порядке, установленном в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.2. Информация об изменении условий договора доводится до сведения Собственника способами, предусмотренными настоящим Договором и не требует внесения изменений в настоящий Договор.

По желанию Сторон такие изменения могут быть оформлены дополнительными соглашениями к настоящему Договору, подписываемыми Сторонами или уполномоченными представителями Сторон.

10.3. Условия данного Договора является обязательным для всех Собственников многоквартирного дома.

10.4. Допускается в соответствии с требованиями законодательства заключение настоящего Договора, в письменной форме или в электронной форме с использованием Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства путем составления одного документа, подписанного Сторонами.

10.5. Право подписания дополнительных соглашений к настоящему Договору предоставляется уполномоченному представителю (председателю Совета многоквартирного дома) собственников помещений в многоквартирном доме, а в случае его отсутствия — одному из членов Совета МКД.

10.6. Все уведомления и информация по настоящему Договору, направленная Управляющей организацией путем размещения сообщений в местах, доступных для всех Собственников — на стендах (стене) площадки первого этажа, считается полученная Собственником. При этом факт размещения указанной информации в местах, доступных для всех Собственников — на информационном стенде и (или) на стене площадке первого этажа, должен быть удостоверен председателем Совета многоквартирного дома или любым Собственником помещения многоквартирного дома письменно путем составления акта.

10.7. Собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов Собственников помещений, выступают в качестве одной Стороны Договора. Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре Собственников помещений, приведенном в Приложении № 5 к Договору. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя Собственников (председателя Совета многоквартирного дома), второй в Управляющей организации. Управляющая организация по просьбе обратившегося Собственника выдает ему заверенную копию договора.

Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора.

Управляющая компания _____

Собственник _____

10.8. Председатель Совета многоквартирного дома является уполномоченным представителем Собственников по взаимодействию с Управляющей организацией.

10.9. Подписанием настоящего Договора Собственник выражает свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) управляющей организацией оператором по приему платежей и иными лицами, действующими на основании соответствующего договора, в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора и в течение пяти лет после его прекращения.

10.10. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

10.11. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

Приложение № 1 – Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2 – Правила проживания в многоквартирном доме.

Приложение № 3 – Состав, характеристика и состояние общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 4 – Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым имуществом многоквартирного дома и имуществом собственника.

Приложение № 5 – Реестр собственников помещений многоквартирного дома, подписавших договор управления МКД

Приложение № 6 – Информация об Управляющей организации и контролирующих органах

Приложение № 7 — Инструкция по монтажу климатической техники.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация»:

Собственник»:

Общество с ограниченной ответственностью

Управляющая компания «Горгиппия-Сервис»

Юридический адрес: 353451 РФ,
Краснодарский край, Анапский район,
г. Анапа, супсехское шоссе, д. 26,
строение 5, пом. 36 тел.8-(861-33) 9-66-15
Е-mail: gorgippia-service@mail.ru
ИНН 2301083413 КПП 230101001
ОГРН 1132301002701

р/с 40702810900450000081
к/с 30101810200000000022
в ООО «КУБАНЬ КРЕДИТ» г. Краснодар
БИК 040349722

Директор  М.С. Овсепьян

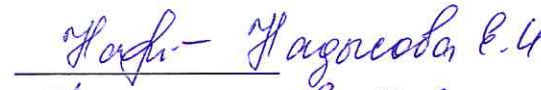
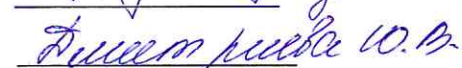
Согласно Реестра собственников помещений
многоквартирного дома № 22 строение 7 по ул.
Адмирала Пустошкина, муниципального образования
г. -к Анапа, Краснодарского края.

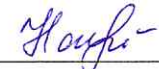
Настоящий договор утвержден решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме № 22 строение 7 по ул. Адмирала Пустошкина в г-к Анапа, Краснодарского края (протокол № 01 от «26» февраля 2020 года)

Председатель собрания

Секретарь собрания 

Управляющая компания 

Собственник 

**Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома
расположенного по адресу: г.Анапа , ул. Адмирала Пустошкина, д.22, строение 7**

Обоснование	№ п/п	Наименование работ и элементов затрат по обслуживанию многоквартирного дома	Периодичность	Тариф 16,89 руб/м2
	1	Конструктивные элементы		0,13
	1.1	Кровельные		0,09
3.2.9.4.	1.1.1	Очистка кровли от мусора, листьев	1 раз в год	0,03
3.2.9.1.	1.1.2	Очистка кровли от снега, сбивание сосулек (при толщине слоя до 10 см)	1 раз в год	0,06
	1.1	Столярно - плотницкие работы		0,04
1.9.1.17.	1.2.1	Смена ручки дверной	1 раз в год	0,001
1.9.1.10.	1.2.2	Смена дверных петель при одной сменяемой петле в дверном полотне	1 раз в год	0,002
1.9.2.33.	1.2.3	Остекление оконным стеклом окон в два переплета открывающихся в одну сторону	1 раз в год	0,004
1.9.1.24.	1.2.4	Установка дверного доводчика к металлическим дверям	1 раз в год	0,02
1.9.1.20.	1.2.5	Смена замков врезных	1 раз в год	0,01
	2	Внутридомовое инженерное оборудование		3,05
	2.1	Отопление		2,89
2.6.14.4.1.	2.1.1	Промывка трубопроводов системы центрального отопления до 50 мм	1 раз в год	0,94
2.6.14.3.1.	2.1.2	Первое рабочее испытание отдельных частей системы центрального отопления при диаметре трубопровода до 50 мм (без стоимости воды)	1 раз в год	0,55
2.6.14.3.2.	2.1.3	Рабочая проверка системы центрального отопления в целом при диаметре трубопровода до 50 мм	1 раз в год	0,51
2.6.14.3.3.	2.1.4	Окончательная проверка при сдаче системы центрального отопления при диаметре трубопровода до 50 мм	1 раз в год	0,22
2.6.14.4.1.	2.1.5	Промывка трубопроводов системы центрального отопления до 100 мм	1 раз в год	0,03
2.6.14.3.1.	2.1.6	Первое рабочее испытание отдельных частей системы центрального отопления при диаметре трубопровода до 100 мм (без стоимости воды)	1 раз в год	0,02
2.6.14.3.2.	2.1.7	Рабочая проверка системы центрального отопления в целом при диаметре трубопровода до 100 мм	1 раз в год	0,02
2.6.14.3.3.	2.1.8	Окончательная проверка при сдаче системы центрального отопления при диаметре трубопровода до 100 мм	1 раз в год	0,01
2.6.14.4.3.	2.1.9	Промывка трубопроводов системы центрального отопления до 200 мм	1 раз в год	0,03
2.6.14.3.7.	2.1.10	Первое рабочее испытание отдельных частей системы центрального отопления при диаметре трубопровода до 200 мм (без стоимости воды)	1 раз в год	0,02
2.6.14.3.8.	2.1.11	Рабочая проверка системы центрального отопления в целом при диаметре трубопровода до 200 мм	1 раз в год	0,02
2.6.14.3.9.	2.1.12	Окончательная проверка при сдаче системы центрального отопления при диаметре трубопровода до 200 мм	1 раз в год	0,01
2.6.14.5.5.1.	2.1.13	Ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления	1 раза в год	0,05

2.6.14.5.5.2.	2.1.14	Ликвидация воздушных пробок в радиаторном блоке системы отопления	1 раза в год	0,03
2.1.8.3.3.	2.1.15	Ремонт насосов малой мощности, диаметр патрубка до 100 мм	1 раза в год	0,03
2.1.8.4.1.	2.1.16	Ремонт насосов, магистральной запорной арматуры, автоматических устройств, смена параллельной задвижки диаметром до 100 мм	1 раза в год	0,03
2.1.8.4.3.	2.1.17	Ремонт насосов, магистральной запорной арматуры, автоматических устройств, смена параллельной задвижки диаметром до 200 мм	1 раза в год	0,03
2.1.8.8.1.	2.1.18	Ремонт насосов, магистральной запорной арматуры, автоматических устройств, смена вентеля диаметром до 25 мм	1 раза в год	0,002
2.1.9.1.2.	2.1.19	Установка линейных балансировочных вентилей и балансировка системы отопления, диаметром до 25 мм	1 раз в год	0,03
2.6.14.1.1.	2.1.20	Осмотр внутриквартирных устройств системы центрального отопления	1 раза в год	0,27
2.6.14.1.2.	2.1.21	Осмотр устройства системы центрального отопления в чердачных и подвальных помещениях	2 раз в год	0,04
	2.2	Водоснабжение, водоотведение		0,09
2.2.6.1.	2.2.1	Ремонт оборудования, приборов и арматуры водопроводной сети общего пользования, смена вентилей и клапанов обратных муфтовых диаметром до 20 мм	1 раз в год	0,003
2.2.6.2.	2.2.2	Ремонт оборудования, приборов и арматуры водопроводной сети общего пользования, смена вентилей и клапанов обратных муфтовых диаметром до 32 мм	1 раз в год	0,004
2.2.6.3.	2.2.3	Ремонт оборудования, приборов и арматуры водопроводной сети общего пользования, смена вентилей и клапанов обратных муфтовых диаметром до 50 мм	1 раз в год	0,006
2.2.6.4.	2.2.4	Ремонт оборудования, приборов и арматуры водопроводной сети общего пользования, смена задвижек диаметром до 50 мм	1 раз в год	0,02
2.2.6.6.	2.2.5	Ремонт оборудования, приборов и арматуры водопроводной сети общего пользования, смена задвижек диаметром до 200 мм	1 раз в год	0,03
2.2.1.6.1.	2.2.6	Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках при диаметре до 50 мм.	1 раз в год	0,003
2.2.1.6.2.	2.2.7	Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках при диаметре до 75 мм.	1 раз в год	0,003
2.2.1.6.3.	2.2.8	Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках при диаметре до 100 мм.	1 раз в год	0,003
2.2.1.6.5.	2.2.9	Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках при диаметре до 200 мм.	1 раз в год	0,004
2.6.11.1.	2.2.10	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения	1 раз в год	0,002
2.3.4.	2.2.11	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	1 раз в мес	0,01
	2.3	Электроснабжение		0,07
2.5.3.1.	2.3.1	Замена электромагнитного контактора	1 раза в год	0,02
2.5.5.2.	2.3.2	Ремонт щитков	1 раза в год	0,007
2.5.4.	2.3.3	Ремонт замена внутридомовых электрических сетей	1 раза в год	0,001
2.5.7.1.	2.3.4	Замена выключателя	1 раза в год	0,002
2.5.7.2.	2.3.5	Замена светильника с лампами накаливания или энергосберегающими лампами	1 раза в год	0,01
2.5.7.4.	2.3.6	Ремонт светильника с лампами накаливания или энергосберегающими лампами	1 раза в год	0,001

2.5.7.6.	2.3.7	Замена энергосберегающих ламп	1 раз в год	0,003
2.5.9.	2.3.8	Ремонт штепсельных розеток и выключателей	1 раз в год	0,003
2.6.13.1.	2.3.9	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках	2 раза в год	0,02
	3	Санитарное содержание		10,33
	3.1	Уборка придомовой территории		5,77
3.2.1.1.	3.1.1	Подметание земельного участка с усовершенствованным покрытием 1 класса	5 раз в нед	2,70
3.2.1.4.	3.1.2	Подметание земельного участка с неусовершенствованным покрытием 1 класса	5 раз в нед	0,27
3.2.3.3.	3.1.3	Уборка газонов от случайного мусора	1 раз в нед	0,23
3.2.3.4.	3.1.4	Полив газонов из шланга	4 раза в мес.в летний период	0,07
3.2.3.5.	3.1.5	Стрижка газонов	3 раза в мес.в летний период	0,97
3.2.3.6.	3.1.6	Очистка урн от мусора	5 раз в нед	0,16
3.2.15.	3.1.7	Уборка мусора на контейнерных площадках	5 раз в нед	0,06
3.2.1.4.	3.1.8	Уборка приямков	1 раз в нед	0,01
3.2.1.4.	3.1.9	Уборка отмосток	1 раз в нед	1,10
3.1.6.4.	3.1.10	Протирка номерных указателей	2 раз в год	0,0002
3.2.6.1.	3.1.11	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов на придомовой территории с усовершенствованным покрытием 1 класса	1 раз в мес.в холодный период	0,01
3.2.6.4.	3.1.12	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов на придомовой территории с неусовершенствованным покрытием 1 класса	1 раз в мес.в холодный период	0,003
3.2.8.8.	3.1.13	Ликвидация наледи - посыпка территории 1 класса песком	1 раз в мес.в холодный период	0,18
3.2.11.	3.1.14	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд (в холодный период года), сметание свежее выпавшего снега до 2 см.	1 раз в мес.в холодный период	0,01
3.2.14.	3.1.15	Очистка контейнерной площадки в холодный период от снега и наледи	1 раз в мес.в холодный период	0,001
	3.2	Уборка кабин лифтов		0,20
3.1.1.3.1.3.	3.2.1	Подметание пола кабины лифтов с предварительным увлажнением	5 раз в нед	0,04
3.1.1.3.2.3.	3.2.2	Мытье пола кабины лифтов	5 раз в нед	0,09
3.1.1.3.2.3.	3.2.3	Мытье стен и дверей кабины лифта	2 раза в мес	0,07
	3.3	Уборка лестничных клеток		4,36
3.1.1.3.1.1.	3.3.1	Подметание <i>лестничных площадок и маршей нижних трех этажей</i> оборудованных лифтом, в т.ч.подметание крыльца и площадки перед входом в подъезд	5 раз в нед	1,83
3.1.1.3.1.1.	3.3.2	Подметание <i>межквартирных холлов нижних трех этажей</i> оборудованных лифтом	1 раз в мес	0,07
3.1.1.3.1.2.	3.3.3	Подметание <i>лестничных площадок и маршей выше третьего этажа</i> оборудованных лифтом	1 раз в нед	0,90
3.1.1.3.1.2.	3.3.4	Подметание <i>межквартирных холлов</i> выше третьего этажа оборудованных лифтом	1 раз в мес	0,25

3.1.1.3.2.1.	3.3.5	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей оборудованных лифтом, в т.ч. мытье крыльца и площадки перед входом в подъезд	2 раза в мес	0,26
3.1.1.3.2.1.	3.3.6	Мытье межквартирных холлов нижних трех этажей оборудованных лифтом	1 раз в мес	0,10
3.1.1.3.2.2.	3.3.7	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа оборудованных лифтом	1 раз в мес	0,30
3.1.1.3.2.2.	3.3.8	Мытье межквартирных холлов выше третьего этажа оборудованных лифтом	1 раз в мес	0,37
3.1.4.3.	3.3.9	Мытье и протирка легкодоступных стекол в окнах в помещениях общего пользования	2 раза в год	0,04
3.1.4.1.	3.3.10	Мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования	2 раза в год	0,05
3.1.9.7.	3.3.11	Влажная протирка перил лестниц (в т.ч. на переходных балконах)	2 раза в год	0,05
3.1.3.1.	3.3.12	Протирка пыли с колпаков светильников (в подвалах, чердаках и лестничных клетках)	2 раза в год	0,03
3.1.9.1.	3.3.13	Влажная протирка почтовых ящиков	2 раза в год	0,0005
3.1.9.5.	3.3.14	Влажная протирка шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств	2 раза в год	0,004
3.1.9.11	3.3.15	Влажная протирка отопительных приборов	2 раза в год	0,004
3.1.10.	3.3.16	Обметание пыли с потолков	2 раза в год	0,10
2.7.2.1.	4	Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях и выполнение заявок населения	круглосуточно	2,74
		Итого:		16,25
	4	Спецработы		0,64
Договор	4.1	Дератизация мусорных площадок	2 раза в год	0,01
Договор	4.2	Дератизация подвалов и чердаков	2 раза в год	0,01
Договор	4.3	Дезинсекция подвальных и чердачных помещений	2 раза в год	0,03
Договор	4.4	Страхование лифтов	1 раз в год	0,03
Договор	4.5	Техническое освидетельствование лифтов	1 раз в год	0,20
Договор	4.6	Техобслуживание эфирного телевидения	1 раз в мес	0,12
Договор	4.7	Утилизация ртутных ламп	1 раз в год	0,002
Договор	4.8	Транспортные услуги по утилизации ртутных ламп	1 раз в год	0,001
Договор	4.9	Прочистка наружных сетей канализации	2 раза в год	0,02
Договор	4.10	Ремонт мачты дворового освещения с LED лампами	2 раза в год	0,04
Договор	4.11	Мытье и протирка труднодоступных стекол в окнах помещений общего пользования	2 раза в год	0,18
		Всего:		16,89

Приложение № 1 к Договору управления многоквартирным домом № 22-7/20 от 27 февраля 2020 г. утверждено внеочередным общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г-к Анапа, ул. Адмирала Пустошкина, д. 22 строение 7 (Протокол № 1 от 26 февраля 2020 г.)

Директор ООО УК «Горгиппия-Сервис»

Председатель собрания собственников МКД:

Секретарь собрания собственников МКД



Овсепьян М.С.
Надонова В.И.
Велибрива И.В.

Правила проживания в многоквартирном доме

1. Основные понятия

Правила – настоящие Правила проживания в многоквартирных домах разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами содержания общего имущества, утвержденными Правительством РФ и другими нормативными актами.

Управляющая компания – компания, осуществляющая функции управления МКД на предусмотренных законодательством основаниях.

МКД – многоквартирный дом.

Жители - собственники, члены семьи собственника, арендаторы и гости МКД.

2. Пользование жилыми и нежилыми помещениями

2.1. Правила проживания распространяются на всех Жителей в многоквартирном доме.

2.2. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ.

2.3. Жилые помещения в МКД используются исключительно для проживания.

2.4. Жители не вправе менять назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе, как в соответствии с действующим законодательством.

2.5. Содержание домашних животных в многоквартирном доме допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических правил и правил содержания домашних животных. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается.

2.6. На внутридворовой территории жилого комплекса выгуливать домашних животных запрещено. Разрешенным является передвижение на поводке и с намордником через территорию ЖК к месту выгула. Владельцы, выгуливающие домашних животных по внешнему периметру жилого комплекса, должны немедленно убирать за ними экскременты.

2.7. Запрещается разводить животных внутри жилого либо нежилого помещения в коммерческих целях.

2.8. Жители обязаны содержать принадлежащее им жилое или нежилое помещения в чистоте и порядке.

2.9. Жители обязаны обеспечивать сохранность жилых и нежилых помещений, бережно относиться к занимаемому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, правила пожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием.

2.10. Запрещается загромождать лестничную клетку, холлы, коридоры и другие общие помещения, балконы и лоджии вещами, оборудованием и т.п., особенно с фасадной стороны многоквартирного дома.

2.11. Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба проживающих этажам ниже.

2.12. Сушка белья осуществляется только внутри балкона или лоджии.

2.13. Запрещается выброс мусора, окурков, чистка половиков, белья и т.п. из окон, с балконов и лоджий, а также на лестничную клетку и другие общие помещения многоквартирного дома.

2.14. Курение в местах общего пользования, в том числе, на переходных балконах запрещено.

2.15. Запрещается сбрасывать пепел при курении и окурки из окон, с балконов и лоджий.

2.16. Запрещается хранение в помещениях жилого дома взрывчатых, токсичных и иных опасных веществ и предметов.

2.17. Порядок переустройства помещений в Жилом доме:

2.17.1. Любое переустройство и перепланировка помещений допускается с соблюдением требований законодательства по согласованию с ГЖИ, с обязательным уведомлением Управляющей компании.

2.17.2. Запрещается производство работ:

- в воскресные и праздничные нерабочие дни,
- сопряженные с шумом, нарушающих покой граждан и тишину, при проведении ремонтных работ и работы по переустройству и перепланировке помещений с 19 часов до 9 часов и с 13 часов до 15 часов, а также в воскресенье и нерабочие праздничные дни (кроме случаев, когда указанные работы осуществляются в течение полутора лет со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию);
- с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибраций,
- без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушения стен и потолков,
- с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования,
- с использованием пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов.

2.17.3. Житель, желающий осуществить ремонт принадлежащего ему помещения, пользуясь услугами Управляющей компании, подает об этом заявку за 3 дня до начала ремонта.

2.17.4. Житель, допустивший самовольное переустройство помещений, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.

2.18. Уровень шума внутри помещений не должен превышать установленных нормативами величин. Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя других Жителей. В ночное время с 23.00 до 7.00 часов должна соблюдаться тишина.

2.19. Жители должны, в случае обнаружения факта вандажных действий со стороны проживающих или сторонних лиц, принять меры по предотвращению данных действий, либо сообщить в территориальные органы МВД и Управляющую компанию.

2.20. Жители обязаны допускать в занимаемое помещение представителей Управляющей компании для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.

2.21. В случае невозможности проведения Управляющей компанией профилактических осмотров и мероприятий по техническому обслуживанию домовладения и помещений, Жители несут всю полноту ответственности за возможное причинение вреда имуществу и здоровью третьих лиц.

3. Пользование общим имуществом в многоквартирном доме

3.1. Жителям не разрешается:

- использовать чердаки, технические этажи, венткамеры и другие технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов,
- размещать в лифтовых холлах кладовые, киоски, ларьки и т.п.,
- снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации. Производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты,
- загромождать мебелью, велосипедами, самокатами, колясками и другим оборудованием и предметами двери, люки на балконах и лоджиях, поэтажные коридоры, холлы, фойе, тамбуры и лестничные клетки, переходы в смежные секции и выходы на наружные эвакуационные лестницы, паркинги,

- проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других легковоспламеняющихся жидкостей и горючих жидкостей,
- устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые (чуланы), а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы,

- устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир.

3.2. Жители вправе устанавливать телевизионные и иные антенны и устройства, кондиционеры, электрические и телефонные провода на стенах, в других местах, относящихся к общему имуществу в доме, только после согласования с Управляющей компанией с обязательным отводом конденсата в стояк помещений собственников.

3.3. Места общего пользования, а также иные объекты общего имущества в доме используются для обеспечения Жителей теми услугами и только в тех целях, для которых они предназначены. Использование их в других целях не разрешено.

3.4. Жители обязаны соблюдать санитарно-гигиенические правила: соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, на придомовой территории и в других местах общего пользования; производить чистку одежды, ковров и т.п. в специально определенных для этого местах.

3.5. Разрешается размещение объявлений только на информационных досках в подъезде многоквартирного дома после согласования с Управляющей компанией. Размещение информационных (рекламных) конструкций, на фасаде многоквартирного дома, возможно только на основании заключения договора с Управляющей компанией, на возмездной основе.

3.6. Парковка транспортных средств производится в специально отведенных для этой цели местах. Запрещается парковка транспортных средств на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках, в местах, расположения противопожарного оборудования и иных местах, не предназначенных для этой цели. В случае нанесения ущерба общему имуществу в доме при пользовании транспортным средством, владелец транспортного средства обязан компенсировать за свой счет ремонт поврежденных объектов общей собственности.

Запрещается мойка транспортных средств и их ремонт во всех вышеперечисленных местах.

3.7. Жители не имеют право менять замки на входных дверях подъездов и других местах общего пользования, устанавливать дополнительные двери, решетки без уведомления и согласования с Управляющей компанией.

3.8. Жители обязаны бережно относиться к общему имуществу в многоквартирном доме и не допускать его порчи или загрязнения.

3.9. Строго запрещается сброс или складирование (в т.ч. временное) мусора где-либо, кроме специально установленных для этих целей контейнеров или накопителей. Бытовой мусор допускается выбрасывать в контейнер, и оплата его вывоза входит в перечень коммунальных услуг.

3.10. Вывоз строительного мусора осуществляется жителями самостоятельно или оплачивается дополнительно по действующим на соответствующий период расценкам.

3.11. Жители обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

4. Разрешение аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования

4.1. В случае обнаружения Жителями неисправности в работе общедомового оборудования (сантехнического, электрического или иного) необходимо немедленно сообщить об этом в Управляющую компанию.

4.2. Если неисправность общедомового оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему либо иных действий со стороны Жителей последний обязан оплатить ремонт оборудования, который может быть осуществлен Управляющей компанией.

4.3. Жителям необходимо придерживаться следующих правил при установлении неисправностей инженерного оборудования.

4.3.1. При утечки воды внутри помещения:

- перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода,
- если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно уведомить об этом Управляющую компанию,
- удалить воду, чтобы она не проникла в другие помещения,

- не открывать неисправное водозапорное оборудование,
- не производить самостоятельно ремонтные работы, на инженерном оборудовании, относящемся к обще домовому имуществу.

4.3.2. При затоплении помещения извне установить источник затопления:

- если это крыша – необходимо уведомить об этом Управляющую компанию и предохранить вещи от порчи;
- если это помещение, расположенное над помещением Жителя – немедленно связаться с собственником данного помещения для предотвращения утечки, в случае отсутствия собственника помещения – связаться с Управляющей компанией.

4.3.3. При неисправности электросети уведомить Управляющую компанию.

5. Ответственность за несоблюдение Правил

5.1. При несоблюдении правил Жители несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения правил является Акт о нарушении Правил проживания (далее именуемый «Акт»), составленный уполномоченным представителем Управляющей компании в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать любые лица, в том числе сотрудники Управляющей и/или Эксплуатирующей компании.

5.2. Нарушение Правил проживания, правил санитарного содержания мест общего пользования (лестничных клеток, лифтов, подъездов, паркинга, придомовых территорий) и нарушение правил эксплуатации жилых домов, жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования, бесхозяйственное их содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка мест общего пользования, жилых и нежилых помещений, использование их не по назначению, порча общего имущества многоквартирного дома, жилых и нежилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства влечет ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.3. В случае несоблюдения Правил проживания Жителем, не являющимся собственником данного помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность несет собственник данного помещения, предоставивший его в наем, аренду или пользование.

С Правилами проживания в многоквартирном доме ознакомлены: собственники помещений согласно реестра собственников помещений многоквартирного жилого дома № 22, строение 7 по ул. Адмирала Пустошкина, муниципального образования г-к Анапа, Краснодарского края (Приложение № 5 к Договору управления многоквартирным домом №22-7/20 от «27» февраля 2020 г.)

Приложение № 2 к Договору управления многоквартирным домом № 22-7/20 от «27» февраля 2020 г. утверждено внеочередным общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г-к Анапа, ул. Адмирала Пустошкина, дом № 22 строение 7 (Протокол № 1 от «26» февраля 2020 г.)

Директор ООО УК «Горгиппия-Сервис»



Овсепьян М.С.

Председатель собрания:

Секретарь собрания:

Наумова Р.И.
Васильева Ю.В.

Состав характеристика и состояние общего имущества многоквартирного дома:

1. Адрес многоквартирного дома Краснодарский край, г-к Анапа, ул. Адмирала Пустошкина, дом 22, стр. 7;
2. Серия, тип постройки _____;
3. Год постройки 2019 год. _____;
4. Этажность 16 _____;
5. Количество квартир 430 _____;
6. Общая площадь многоквартирного дома 27430.1 м² _____;
7. Общая площадь жилых помещений 20226.8 м² _____;
8. Общая площадь нежилых помещений 473.3 м² _____;
9. Степень износа по данным государственного технического учета 0 %;
10. Год последнего комплексного капитального ремонта 0 _____;
11. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 12768 м²;

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество <u>446</u> шт.	Количество помещений, требующих текущего ремонта <u>0</u> шт.
Межэтажные лестничные площадки	Количество <u>85</u> шт.	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта <u>0</u> шт.
Лестницы	Количество ж/б лестничных маршей <u>175</u> шт. материал ограждений — металл	Количество лестниц, требующих ремонта <u>0</u> шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт <u>10</u> шт.	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта <u>0</u> шт.
Технические этажи	Площадь <u>1646.6 м²</u> Материал пола <u>бетон</u> , утепление силикатный гравий (керамзит)	Санитарное состояние <u>удовлетворительное</u> .
Цокольный этаж	Площадь <u>1897.5 м²</u> Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. <u>Электрические сети;</u> 2. <u>Сети горячего водоснабжения;</u> 3. <u>Сети холодного водоснабжения;</u> 4. <u>Сети отопления;</u> 5. <u>Канализационные сети;</u> 6. <u>Система пожаротушения;</u> 7. <u>Сети Интернет связи.</u> Перечень установленного инженерного оборудования: 1. <u>ИТП горячей воды;</u> 2. <u>ИТП отопления;</u> 3. <u>ИТП горячей воды;</u> 4. <u>ИТП отопления</u> 5. <u>Водомерный узел.</u>	Санитарное состояние <u>удовлетворительное</u> . Требования пожарной безопасности <u>соблюдаются</u> . Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. <u>0</u> _____; 2. <u>0</u> _____; 3. <u>0</u> _____; 4. <u>0</u> _____; 5. <u>0</u> _____; 6. <u>0</u> _____; 7. <u>0</u> _____. Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. <u>0</u> _____; 2. <u>0</u> _____; 3. <u>0</u> _____.
Кровля	Вид кровли <u>плоская, мягкая, рулонная</u> Материал кровли, слой бикрост ТПП, слой линокорм Площадь мягкой кровли <u>1833.84 м²</u> Площадь мягкой кровли пристроенного офисного помещения <u>494.08 м²</u>	Характеристика состояния <u>удовлетворительное</u> . - площадь крыши требующей капитального ремонта <u>0</u> _____; - площадь крыши, требующей текущего ремонта <u>0</u> _____
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования <u>221</u> шт. из них: металлических <u>206</u> шт. ПВХ <u>5</u> шт. Люк <u>10</u> шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта <u>0</u> шт., из них: - металлических <u>0</u> шт- - ПВХ <u>0</u> шт., - Люк <u>0</u> шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования Окна <u>170</u> шт. Витражи <u>5</u> шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта <u>0</u> шт.
Лифты и лифтовое	Количество <u>10</u> шт. В том числе грузовых	Количество лифтов, требующих: - замены

оборудование	<u>5</u> шт.	<u>0</u> шт. - капитального ремонта <u>0</u> шт. - текущего ремонта <u>0</u> шт.
Вентиляция, тип: приточно-вытяжная	Количество вентиляционных каналов — 38 шт. Материал вентиляционных каналов — бетон	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта 0 шт
Светильники в местах общего пользования	Количество <u>1296</u> шт.	Количество светильников, требующих замены <u>0</u> шт. Количество светильников, требующих ремонта <u>0</u> шт.
Фильтрующие устройства	Фильтры грубой очистки 23 шт	
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: Трубопровод <u>Ø15 - Ø133</u> мм, материал <u>сталь</u> <u>Ø15 - 2264 м/п</u> <u>Ø20 - 6402 м/п</u> <u>Ø25 - 2280 м/п</u> <u>Ø32 - 78 м/п</u> <u>Ø40 - 72 м/п</u> <u>Ø50 - 128 м/п</u> <u>Ø65 - 18 м/п</u> <u>Ø76 - 122 м/п</u> <u>Ø80 - 10 м/п</u> <u>Ø89 - 206 м/п</u> <u>Ø108 - 328 м/п</u> <u>Ø133 - 52 м/п</u>	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. <u> </u> мм <u> 0 </u> м 2. <u> </u> мм <u> 0 </u> м Протяженность труб, требующих ремонта <u>0</u> м (указать вид работ: восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: <u>3083</u> шт. - задвижек (заслонок) - <u>70</u> шт.; - вентилей (клапан бал.) - <u>1326</u> шт.; - кранов - <u>1687</u> шт.	Требуется замены или ремонта: - задвижек <u> 0 </u> шт. - балансировочных кранов <u> 0 </u> шт. - кранов <u> 0 </u> шт.
Узел ввода теплоносителя	ИТП горячего водоснабжения <u>2</u> шт. ИТП отопления <u>2</u> шт.	Состояние <u>удовлетворительное</u>
Инженерное оборудование ИТП	Пластинчатый теплообменник <u>4</u> шт. Комплект регуляторов температуры 4 шт. Циркуляционные насосы 8 шт. Насосы подпитки 4 шт. Воздухоотводчики 48 шт.	Состояние пластинчатых теплообменников: <u>удовл.</u> Состояние регуляторов температуры: <u>удовл.</u> Состояние циркуляционных насосов: <u>удовл.</u> Состояние насосов подпитки: <u>удовл.</u>
Соединения инженерных сетей ХВС, ГВС, отопления и пожаротушения	Компенсатор резиновый: <u>Ø125 - 8 шт.</u> <u>Ø100 - 18 шт.</u> <u>Ø80 - 8 шт.</u> <u>Ø65 - 11 шт.</u> <u>Ø50 - 5 шт.</u> <u>Ø40 - 10 шт.</u> <u>Ø25 - 10 шт.</u> Компенсатор осевой: <u>Ø100 - 4 шт.</u> <u>Ø80 - 6 шт.</u> <u>Ø25 - 36 шт.</u> <u>Ø20 - 96 шт.</u>	Состояние: <u>удовлетворительное</u>
Система дымоудаления	Установка подпора воздуха: ПД-1-25, 26-30 <u>25</u> шт. Установка дымоудаления: ДУ-1-5 <u>5</u> шт.	Состояние <u>удовлетворительное</u>
Радиаторы в местах общего пользования	Количество: <u>88</u> шт.	Требуют замены <u> 0 </u> шт.
Насосы, пожарные, повысительные, дренажные.	количество <u>9</u> шт.	Состояние <u>удовлетворительное</u>
Трубопроводы холодной и горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: <u>Ø100 - Ø15 мм, материал <u>сталь</u></u> <u>Ø100 - 300 м/п</u> <u>Ø80 - 23 м/п</u> <u>Ø65 - 57 м/п</u> <u>Ø50 - 583 м/п</u> <u>Ø40 - 89 м/п</u> <u>Ø32 - 425 м/п</u> <u>Ø25 - 593 м/п</u> <u>Ø15 - 50 м/п</u> <u>Материал полипропилен</u>	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: <u>Замена не требуется</u> м. Протяженность труб, требующих окраски <u> 0 </u> м

	Ø50 - 715 м/п Ø40 - 930 м/п Ø32 - 1715 м/п Ø25 - 575 м/п Ø20 - 5270 м/п	
Запорная арматура на системах водоснабжения и пожаротушения	Количество: задвижек, вентилей, кранов (запорная арматура)- 2737 шт. - задвижек _____ 43 шт.; - кранов _____ 2633 шт.; - клапан баланс. _____ 61 шт.	Требует замены или ремонта: - задвижек _____ 0 _____ шт.; - кранов _____ 0 _____ шт. - клапан баланс. _____ 0 _____ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета: Адаптер ВЗЛЁТ (Сотовой связи) Взлёт «ЭРСБ-440ЛВ» 65 № 1919940 Подп. №1 ГВС СТБХ-65 № 188300674 Подп. №2 ГВС ВСМК 90-40X № 517101345 <u>Электросчётчики:</u> <u>M230 №36771487</u> <u>M230 №36771489</u> <u>M230 №36771700</u> <u>M230 №36771730</u> <u>M230 №36741560</u> <u>M230 №36741521</u> <u>M230 №36741473</u> <u>M230 №36741614</u> <u>M230 №36741574</u> <u>M230 №36741564</u> <u>M230 №36741558</u> <u>M230 №36741620</u> <u>M230 №36741704</u> <u>M230 №36741741</u> <u>M230 №36741774</u> <u>M230 №36741838</u> <u>M230 №36741815</u> <u>M230 №36741702</u> <u>M230 №36741438</u> <u>M230 №36741462</u> <u>ИТП №1</u> <u>ТВ7-03 №19-075218</u> <u>под. ПРЭМ-80 № 706245</u> <u>обр. ПРЭМ-80 № 717161</u> <u>Подпитка ПРЭМ-20 № 721865</u> <u>К-т ТСП-К №18-00302</u> <u>ИТП №2</u> <u>ТВ7-03 №19-075215</u> <u>под. ПРЭМ-65 № 722857</u> <u>обр. ПРЭМ-65 № 724652</u> <u>Подпитка ПРЭМ-20 № 723533</u> <u>К-т ТСП-К №18-00059</u>	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: <u>_____ 19.07.23 г.</u> <u>_____ 11.01.25 г.</u> <u>_____ 11.01.25 г.</u> <u>Дата очередной поверки электросчётчиков:</u> <u>_____ 25.01.2029 г.</u> <u>_____ 25.01.2029 г.</u> <u>_____ 25.01.2029 г.</u> <u>_____ 04.01.2029 г.</u> <u>_____ 04.01.2029 г.</u> <u>_____ 04.01.2029 г.</u> <u>_____ 04.01.2029 г.</u> <u>_____ 04.01.2029 г.</u> <u>_____ 04.01.2029 г.</u> <u>_____ 04.01.2029 г.</u> <u>_____ 04.01.2029 г.</u> <u>_____ 04.01.2029 г.</u> <u>_____ 04.01.2029 г.</u> <u>_____ 04.01.2029 г.</u> <u>_____ 04.01.2029 г.</u> <u>_____ 04.01.2029 г.</u> <u>_____ 04.01.2029 г.</u> <u>Сроки проверок:</u> <u>_____ 09.06.2023 г.</u> <u>_____ 30.05.2022 г.</u> <u>_____ 10.09.2022 г.</u> <u>_____ 13.11.2022 г.</u> <u>_____ 12.03.2023 г.</u> <u>_____ 09.06.2023 г.</u> <u>_____ 06.03.2023 г.</u> <u>_____ 15.01.2023 г.</u> <u>_____ 15.01.2023 г.</u> <u>_____ 12.03.2023 г.</u>
Электрооборудование	ВРУ - 0.4 оборудованные шкафами управления в кол-ве 33 шт. Светильники в кол-ве: 1321 Патрон шахты лифта в кол-ве: 320 Щиты этажные в кол-ве: 144 шт. Выключатели одноклавишные 440 шт. Выключатели двухклавишные 75 шт. Табло «выход» в кол-ве: 245 шт. Кабель силовой: ПКВБ 1х6 150 м ПуГВ 1х25 мм² 160 м ПуГВ 1х4 мм² 1160 м ВВГ 5х35 мм² 860 м ВВГ 5х70 мм² 550 м ПуВнг 1х95 мм² 150 м ВВГ 5х10 мм² 1125 м ВВГ 5х6 мм² 310 м ВВГ 5х4 мм² 30 м ВВГ 3х6 мм² 3000 м ВВГ 3х2,5 мм² 11500 м ВВГ 3х1,5 мм² 6300 м ВВГ 3х4 мм² 575 м ВВГ 4х6 мм² 3000 м	Требует замены или ремонта: 0 шт
Трубопроводы	Диаметр, материал и протяженность Ø110-Ø50 мм:	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих

канализации K1 и K2	K1 (бытовая) 1. Полипропилен Ø110 - 2070 м\п Ø50 - 1280 м\п Ø40 - 6 м\п 2. Чугун Ø150 - 30 м\п Ø100 - 580 м\п Ø50 - 10 м\п K2 (ливневая) Полипропилен Ø110 - 345 м\п Сталь Ø108 - 80 м\п	замены: K1 1. Ø40-Ø110мм 0 м 2. Ø50-Ø100мм 0 м K2 1. Ø108-Ø110мм 0 м
Система коллективного телевидения	Комплекс телевиз. МИР-1 5 шт. Модуль грозозаш. 15 шт. Усилитель 10 шт. Кабель телевизион. 753 м. Делитель ТВ сигн. 5 шт. Коннектор 350 шт. Разветвитель 2/4 143 шт.	Состояние <u>удовлетворительное</u>
Система домофонной связи	Контроллер «Визит» 7 шт. Замок эл. магн. 7 шт. Кнопка упр. 7 шт. Доводчик 7 шт. Блок питания. 7 шт. Бокс монт. 7 шт. Ключ электрон. 430 шт. Кабель УТР 2/4х2 180 м. Провод с медн. жилой 100 м. Щит мет. 5 шт.	Состояние <u>удовлетворительное</u>
Система диспетчеризации лифтов	Дисп. Компл. «Объ» 1 шт. + серв. ключ КШЛ-КСЛ 10 шт. ЛБ 6,0 20 шт. ПКК 10 шт. УКСК 10 шт. ББП 1,5 кВт 1 шт. Роутер 4G 1 шт. Кабель УТР 4х2 900 м. Кабель ШВВП 2х0,75 300 м.	Состояние <u>удовлетворительное</u>
Система связи из зон МГН	Устройство экстр. связи 75 шт. Блок питания 5 шт. Антенна 5 шт. SIM карта 5 шт.	Состояние <u>удовлетворительное</u>
Система «АСПЗ» (пожарная сигнализация).	Пульт управления 1 шт. Контрольный прибор 70 шт. Блок сигнальный 40 шт. БИРП 24В, 4А 46 шт. АКБ 12В 12Ач 92 шт. УК-ВК/04 5 шт. Извещатель дымов. 745 шт. Извещатель тепловой 1112 шт. Извещатель ручн. 170 шт. ШКП-4/10/18 32 шт. ЦПМ-2/4 40 шт. Свето-звук. оповещ. 315 шт. Кнопка красная 160 шт. Шкаф управления 1 шт. Эл. конт. манометр 2 шт. Магнито-контактн. датчик 6 шт. Кабель 1х2х0,75 3000 м Кабель 1х2х0,5 10000 м Кабель 1х2х0,64 400 м	Состояние <u>удовлетворительное</u>

II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома*

Общая площадь	Земельного участка (Благоустр.) <u>15089.0</u> м ² . в том числе: Застройка <u>2844.55</u> м ² . Площадь озеленения <u>3502.45</u> м ² . Площадь покрытий <u>8742</u> м ² . В том числе: Площадь тротуара <u>1802</u> м ² . Площадь асфальта <u>5023</u> м ² . Площадь отмостки <u>898</u> м ² . Площадь спортивных и детских площадок <u>1019</u> м ² .	Состояние: <u>удовлетворительное</u>
Зеленые насаждения	Деревья <u>23</u> шт. в том числе: Каштан <u>16</u> шт. Липа мелколистная <u>7</u> шт. Кустарники <u>289</u> шт. в том числе: Туя смаракт <u>3</u> шт. Можжевельник казацкий <u>16</u> шт. Скумпия <u>8</u> шт. Бирючина обыкновенная <u>231</u> шт. Гибискус <u>31</u> шт.	Состояние: <u>удовлетворительное</u>
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы: Урна <u>8</u> шт. Скамья с ножками <u>4</u> шт. Диван (скамья) <u>6</u> шт. Карусель <u>1</u> шт. Песочница <u>1</u> шт. Качалка на пружине <u>2</u> шт. Тренажер <u>4</u> шт. Горка «Мини» <u>1</u> шт. Качели с рез. сидением <u>1</u> шт. Стойка для сушки белья <u>6</u> шт. Стойка для чистки ковров <u>2</u> шт. Детский спорт. комплекс <u>2</u> шт. Контейнер мусорный <u>3</u> шт. Детский игровой комплекс <u>1</u> шт. Гандбольные ворота <u>2</u> шт. Скамья с упором <u>1</u> шт.	Элементы благоустройства, находятся в удовлетворительном состоянии.
Ливневые и дренажные сети	Ливневая канализация Люки <u>16</u> шт. Приемные колодцы <u>7</u> шт. Дренажная канализация Люки <u>12</u> шт.	Состояние: <u>удовлетворительное</u>

Приложение № 6 к Договору управления многоквартирным домом № 22-7/20 от «27» февраля 2020 г. утверждено внеочередным общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г-к Анапа, ул. Адмирала Пустошкина, дом № 22 строение 7 (Протокол № 1 от «26» февраля 2020 г.)

Директор ООО УК «Горгиппия-Сервис»



Овсебян М.С.

Председатель собрания:

Секретарь собрания:

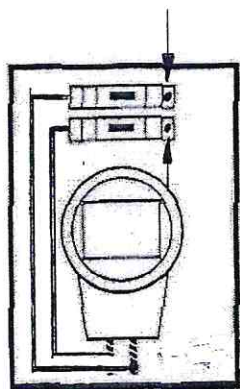
И.И. Нагорцова
А.И. Дмитриева

Границы эксплуатационной ответственности между обще домовым имуществом многоквартирного дома и имуществом собственника

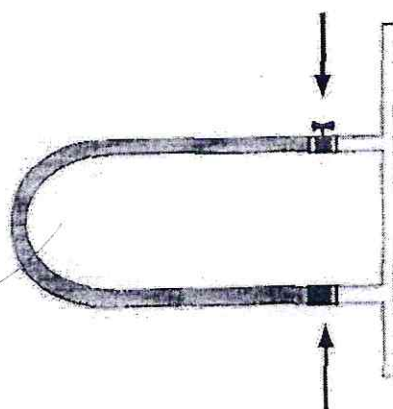
Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственника является:

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру), т.е. окна, дверь и внутренняя отделка относятся к личному имуществу собственника помещения (квартиры);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), т.е. первый вентиль и система далее - относятся к личному имуществу собственника помещения (квартиры). При отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на стояках трубопроводов;
- на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире), то есть система канализации, расположенная в помещении (квартире) до канализационного стояка, относится к личному имуществу собственника помещения (квартиры);
- на системе электроснабжения входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке, т.е. квартирный электросчетчик, автоматические выключатели и внутренняя электропроводка с электрооборудованием - относятся к личному имуществу собственника помещения (квартиры).

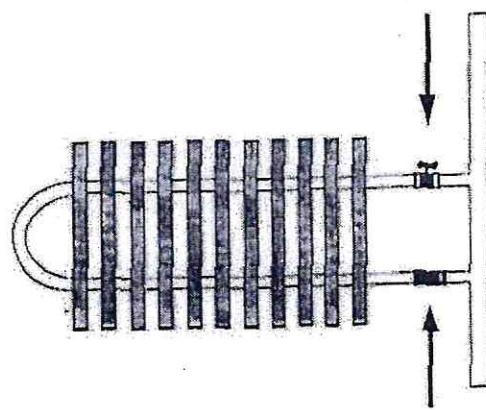
• Электросчетчик



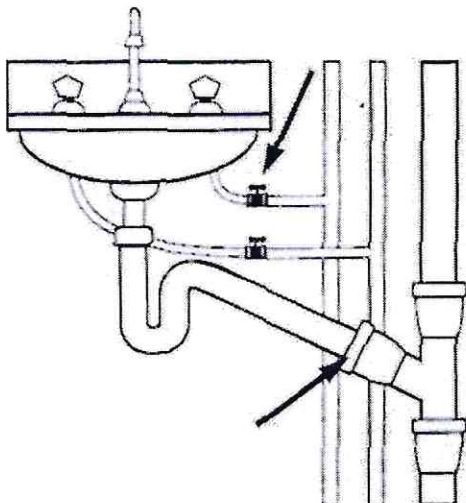
Полотенцесушитель



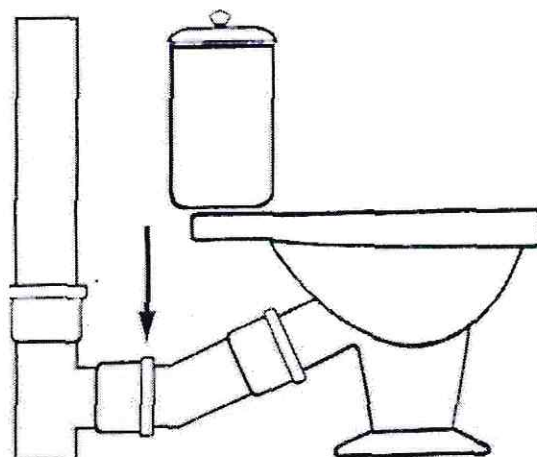
Отопительный прибор



Раковина



Санузел



Приложение № 4 к Договору управления многоквартирным домом № 22-7/20 от «27» 02 2020 г. утверждено внеочередным общим Собранием собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г-к. Анапа, ул. Адмирала Пустошкина, дом 22 строение 7 (Протокол № 1 от «16» февраля 2020 г.).

Директор ООО УК «Горгиппия-Сервис»



Овсеппян М.С.

Председатель собрания:

Надонова В.И.

Секретарь собрания:

Алиф Александрова И.В.

Информация об Управляющей организации и контролирующих органах

1. Информация об управляющей организации

1. Управляющая организация: Общество с ограниченной ответственностью «Горгиппия-Сервис»
2. Юридический адрес: 350440, г. Анапа, Супсехское шоссе, д. 26, строение 5 пом. № 36
3. Фактический адрес: 350440, г. Анапа, Супсехское шоссе, д. 26, строение 5 пом. № 36
4. Режим работы подразделений (служб) Управляющей организации и телефоны:

Наименование подразделения, должностного лица	Вид деятельности	Режим работы	Телефон
Директор Овсепьян Минас Суменович Приемные часы: чт. с 16.00 до 18.00	Прием собственников и нанимателей помещений по вопросам оказания услуг и выполнения работ	пн — чт. 9.00 — 18.00 пятница 9.00-17.00 перерыв с 13-00 до 14-00	8(861-33) 96-6-15
Бухгалтерия <u>Приемные часы:</u> пн, ср: с 14.00 до 18.00, вт, чт: с 9.00 до 13.00 Пятница — не приёмный день	- расчеты и начисления платы по Договору, а также другой платы, указанной Управляющей организацией; - прием потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи	пн — чт. 9.00 — 18.00 пятница 9.00-17.00 перерыв с 13-00 до 14-00	8(861-33) 96-6-15
Диспетчер	Прием заявок	пн — чт. 9.00 — 18.00 пятница 9.00-17.00 перерыв с 13-00 до 14-00	8-918-490-14-52
Аварийно-диспетчерская служба	Прием заявок	круглосуточно	8-918-490-14-52

2. Информация о контролирующих органах

1. Государственная жилищная инспекция Краснодарского края

Адрес: 350020, г. Краснодар, ул. Красная 176-178 Приёмная: 8 (861) 259-44-03, Канцелярия: 8 (861) 251-64-36 (по обращениям граждан) 8 (861) 255-32-93 (факс) 8 (861) 259-04-95 («Телефон доверия») «Горячая линия»: 8 (861) 259-10-30. Электронная почта: gzhi@krasnodar.ru

2. Территориальный отдел Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю в городе-курорте: г-к Анапа 353440, Краснодарский край, г-к Анапа, ул. Трудящихся, 1а; тел: (86133) 3-27-84; электронная почта: anapa@kubanrpn.ru

3. Анапская межрайонная прокуратура Адрес: 353440, Краснодарский край, город-курорт Анапа, ул. Крымская, 130 Телефон: 8(86133) 5-29-31

4. Управление жилищно-коммунального хозяйства муниципального образования: г-к Анапа Адрес: ул. Крымская, д. 150 Телефон: 8 (861) 255-33-54, факс: 251-08-44 Электронная почта: ugkh@anapa-official.ru

Приложение № 6 к Договору управления многоквартирным домом № 22-7/20 от «27» сентября 2020 г. утверждено внеочередным общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г-к Анапа, ул. Адмирала Пустошкина, дом № 22 строение 7 (Протокол № 1 от «26» сентября 2020 г.)

Директор ООО УК «Горгиппия-Сервис»

Председатель собрания:

Секретарь собрания:



Овсепьян М.С.

Удогомова Е.И.

Васильева И.В.

Инструкция
по монтажу климатической техники (кондиционера)

1. Для монтажа наружного блока требуется использование кронштейнов для морского климата, а именно, устойчивые к агрессивной среде.
2. Монтаж наружного блока производить под отливом окна (металлический подоконник). Вертикаль наружного блока ориентировать по откосу окна.
3. Монтаж кронштейнов производить на бетонную стену МКД. Для этого необходимо демонтировать металлическую кассету вентилируемого фасада в месте монтажа кронштейна и вырезать тепловую изоляцию. Произвести надежное крепление кронштейнов на анкеры. После чего восстановить теплоизоляционный слой для предотвращения промерзания стены в месте монтажа.
4. Произвести замер металлической кассеты и выполнить прорези для кронштейнов и сетей (трубки, провод) с помощью УШМ (болгарки). В местах прорезей восстановить ЛКП (покрасить) для предотвращения процесса коррозии металла.
5. Отверстия под магистрали в конструктиве выполнить с отступом от стены 8-10см (с соблюдением углов для предотвращения скопления конденсата). В месте прохода сетей необходим монтаж гильзы и герметизация.
6. Произвести монтаж металлической кассеты, наружного блока, магистралей и эл. провода.
7. После демонтажа металлических кассет, их необходимо надежно закрепить и обеспечить водоотведение конденсата.
8. При проведении работ вести фотофиксацию. После завершения работ:
 - с подрядной организацией составить акт выполненных работ;
 - предоставить копию акта в управляющую компанию;
 - предоставить фото проведенного монтажа в управляющую компанию.

Внимание! Всем собственникам, выполнившим крепление наружного блока на металлические кассеты, будут выписаны предписания по переустановке и (или) демонтажу. Крепление на металлические кассеты приводят к повышенному шуму при работе и негативно воздействуют на несущую конструкцию вентилируемого фасада путем передающейся вибрации.

Приложение № 7 к Договору управления многоквартирным домом №22-7/20 от «27» февраля 2020г. утверждено внеочередным общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г-к Анапа, ул. Адмирала Пустошкина, дом № 22 строение 7. (Протокол № 1 от «26» февраля 2020 г.)

Директор ООО УК «Горгиппия-Сервис»



Овсестьян М.С.

Председатель собрания:

Жадоева В.И.

Секретарь собрания:

Дмитриева Н.В.