

к Протоколу № 1 от «15» августа 2017 г. Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Хостинский район, улица Бытха, дом № 2 Б

**ДОГОВОР**  
**УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ № \_\_\_\_ /ул. Бытха, д. 2 Б**

Город Сочи

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Стройконтинент» (Сокращенное наименование – ООО «УК «Стройконтинент», ОГРН 1062317013494, Свидетельство о государственной регистрации серии 23 № 006014164, выданное «27» сентября 2006 г.; дата постановки на учет в налоговом органе «27» сентября 2006 г, Свидетельство о постановке на налоговый учет в налоговом органе серия 23 № 003022091 выдано Межрайонной ИФНС России № 8 по Краснодарскому краю (Территориальный участок по Адлерскому району 2317) ИНН 2317045205, КПП 231701001), Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 645 от 31 июля 2017 года, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Директора Исасва Николая Валентиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин/гражданка \_\_\_\_\_,  
паспорт серии \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, зарегистрированный / ая по адресу: \_\_\_\_\_, являющийся / ая Собственником квартиры / жилого помещения / нежилого помещения № \_\_\_\_\_, дома № 2 Б, по улице Бытха, г. Сочи, Хостинский район, Краснодарского края, общей площадью \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, действующий / ая на основании: Договор участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_, передаточного акта объекта долевого строительства от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г., Свидетельства о государственной регистрации права серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г., именуемый / ая в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**Термины и определения**

- Многоквартирный жилой дом - завершенное строительством здание, введенное в эксплуатацию на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU-23-309-1294-2017 от 10. 05. 2017 г., расположенное на земельном участке с кадастровым № 23:49:0302021:297 по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Хостинский район, улица Бытха, дом № 2 Б, состоящее из квартир, помещений вспомогательного использования предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном жилом доме.
- Помещение — помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав Многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке. На момент заключения настоящего Договора под Помещением Собственника понимается (квартира, нежилое помещение, доля в квартире, доля в помещении), общей площадью \_\_\_\_\_, расположенное в Многоквартирном доме на \_\_\_\_ этаже. В случае расхождения (противоречия) сведений о площади Помещения содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета Управляющей организации или иных организаций, технической документации на Многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.
- Потребитель - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании Помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги.
- Собственник — лицо, о котором внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним с момента внесения указанной записи или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо лицо, приобретшее право собственности на помещение в порядке наследования, на основании вступившего в силу судебного решения и на иных законных основаниях.
- Общее имущество Многоквартирного дома – помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир (отдельными функциональными помещениями), ограждающие несущие и не несущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и

благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома. Описание Общего имущества Многоквартирного дома приводится в Приложении № 1.

- Доля Собственника – доля Собственника в праве общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов Собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме; пропорциональна общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.

- Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома — эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей Общего имущества Многоквартирного дома, выполнения иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность Многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, и в соответствии с иными определенными законодательством требованиями.

- Лицевой счет — счет, на котором фиксируются платежи Собственника за потребленные коммунальные услуги, плата за жилое помещение, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, а также суммы денежных средств, списанных из поступивших от Собственника платежей в соответствии с настоящим Договором. Лицевой счет имеет индивидуальный номер для каждого Помещения в Многоквартирном доме.

- Инженерное оборудование – лифтовое оборудование (при наличии), расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и внутридомовое инженерное оборудование, предназначенные для предоставления Коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность (при наличии) в помещениях Многоквартирного дома.

- Коммунальные услуги - деятельность Управляющей организации по предоставлению Собственнику коммунальных услуг на основании заключенного с ресурсоснабжающей организацией договора, подача в помещение которых может быть осуществлена с учетом наличия в составе Общего имущества многоквартирного дома соответствующей инженерной инфраструктуры.

- Аварийный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленных соответствующим актом.

## 1. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и, в соответствии с заданием Собственников Помещений в Многоквартирном доме, комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, предоставлению Коммунальных услуг Собственникам Помещений в таком доме и пользующимся Помещениями в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

1.2. Перечень, периодичность и стоимость выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению Общего собрания Собственников Многоквартирного дома, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и/или настоящим Договором.

## 2. Взаимоотношения Сторон

2.1. Право собственности на Помещение:

2.1.1. Право собственности на Помещение возникает у Собственника с момента государственной регистрации права на основании договора, в силу закона, на основании судебного решения, вступившего в законную силу.

2.1.2. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Помещение у Собственника в силу закона возникает право общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома соответственно Доле Собственника.

2.1.3. С момента передачи Помещения Собственнику по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче) Собственник вправе производить в Помещении ремонтные и отделочные работы, подключиться к инженерным сетям Общего имущества, пользоваться инфраструктурой Многоквартирного дома, соблюдая при этом условия настоящего Договора, правила проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на придомовой территории многоквартирного дома.

2.1.4. С даты, когда Помещение считается переданным Собственнику, даты государственной регистрации права на Помещение или даты заключения настоящего Договора (в дату, которая наступит ранее), у Собственника возникает обязанность соблюдения условий настоящего Договора, в том числе внесения Платы за услуги.

2.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего Договора в течение тридцати дней с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении Многоквартирным домом, если иной срок не предусмотрен решением Общего Собрания собственников.

2.3. Неиспользование Собственником и иными лицами Помещения либо инфраструктуры, либо какой-либо части Общего имущества Многоквартирного дома, в том числе непроживание в жилом помещении

Собственника, не является основанием для освобождения Собственника от оплаты платы за Услуги по Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.4. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

### 3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации и условиями настоящего Договора, в том числе:

- за счет средств Собственников помещений Многоквартирного дома обеспечивать содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей;

- предоставлять Коммунальные услуги надлежащего качества Собственнику и проживающим вместе с ним лицам. Предоставление Коммунальных услуг осуществляется с даты заключения Управляющей организацией договора с соответствующей ресурсоснабжающей организацией и до момента расторжения договора ресурсоснабжения по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации;

- оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.1.2. Представлять интересы Собственников в государственных и других учреждениях, связанных с управлением и эксплуатацией Многоквартирного дома, в т.ч. по вопросам, связанным с осуществлением контроля за предоставлением жилищно-коммунальных услуг надлежащего качества.

3.1.3. Заключать по поручению и за счёт Собственника договоры с ресурсоснабжающими организациями по холодному водоснабжению и водоотведению, электроснабжению жилого помещения Собственника в многоквартирном доме, электроснабжению мест общего пользования, вывозу бытового мусора, а также договоры по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома. Денежные средства, поступившие Управляющей организации в связи с исполнением обязательств по договору поручения или другому аналогичному договору с ресурсоснабжающими организациями, перечисляются поставщикам коммунальных услуг. Управляющая организация принимает на себя функции организации-поверенного, заключает договоры поручения от имени доверителя – Собственника жилого помещения.

3.1.4. Заключать по поручению и за счёт Собственника договоры с организациями, представляющими прочие услуги, в т.ч. по охране придомовой территории, по монтажу и обслуживанию систем ограничения доступа на придомовую территорию (шлагбаумы и пр.) и в подъезды (домофоны), по монтажу и обслуживанию систем теле- и радиовещания, по монтажу и обслуживанию телекоммуникационных систем (телефон и Интернет).

3.1.5. Выдавать Собственнику справки, подтверждающие размер жилого помещения Собственника; размер платежей за ЖКУ; факт отсутствия у Собственника задолженности по платежам за ЖКУ.

3.1.6. Организовывать начисления и сбор средств, поступающих от собственников, арендаторов и нанимателей жилых помещений за коммунальные и прочие услуги, а также за содержание и ремонт жилищного фонда на расчётный счёт Управляющей организации в соответствии с условиями заключенных договоров, существующими нормами, ставками и тарифами, утвержденными в установленном порядке органами государственной власти и (или) органами местного самоуправления.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором сроки.

3.1.8. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки, отмечать в журнале учёта заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в Многоквартирном доме.

3.1.9. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации: размещения объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.10. В случае предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за Коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

- 3.1.11. Соблюдать требования нормативно-правовых актов, регулирующих деятельность, осуществляемую Управляющей компанией в рамках настоящего Договора, а также получать предусмотренные законодательством Российской Федерации лицензии и иные разрешения.
- 3.1.12. Выполнять в установленный срок предписания контролирурующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Управляющей компании, ставящих под угрозу сохранность Общего имущества Многоквартирного дома.
- 3.1.13. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала, следующего за отчетным годом, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на сайте Управляющей организации, а также на стендах в офисе Управляющей организации, расположенного по адресу Краснодарский край, город Сочи, улица Бытха, дом № 2 Б, офис 35 в объеме и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию Управляющей организацией.
- 3.1.14. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего Помещения, иным возможным образом, или в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 10-го (десятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 3.1.15. По заявке принимать участие в установке (замене), вводе в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета Коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.
- 3.1.16. При поступлении информации в соответствии с пунктом 4.1.21 настоящего Договора в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника.
- 3.1.17. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома.
- 3.1.18. Управляющая организация не несёт ответственности по строительным недоделкам в Многоквартирном доме, за исключением недоделок, обязанность по устранению которых возложена на Управляющую организацию Договором управления с застройщиком. Управляющая организация не несёт ответственности по строительным недоделкам в помещениях, переданных застройщиком по актам Собственнику, по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика.
- 3.1.19. Управляющая организация не несёт ответственности перед организациями жилищно-коммунального хозяйства по долгам Собственника, возникшим за услуги по жилищно-коммунальному обслуживанию помещения Собственника, а также по искам, связанным с деятельностью Собственника.
- 3.2. Управляющая организация имеет право:
- 3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.
- 3.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.
- 3.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом.
- 3.2.4. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности Управляющей организации.
- 3.2.5. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.
- 3.2.6. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации Многоквартирных домов, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся либо Общим имуществом Собственников многоквартирных домов, либо являющихся собственностью Управляющей организации, либо собственностью третьих лиц.
- 3.2.7. В случае отсутствия, на момент передачи Многоквартирного дома в управление Управляющей организации, помещений специально предназначенных для размещения соответствующих технических служб, Собственник предоставляет право Управляющей организации оборудовать соответствующие помещения в многоквартирных домах, при условии соблюдения Управляющей организацией законных прав и интересов собственников многоквартирных домов и действующего законодательства Российской Федерации.

3.2.8. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством Российской Федерации в случаях и установленных настоящим Договором сроки и порядке, в том числе:

а) неполной оплаты Собственником Коммунальной услуги (под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате одной Коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за Коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления Коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления 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.

3.2.9. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего и Аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

3.2.10. Предъявлять к Собственнику иски о погашении задолженности перед Управляющей организацией по внесению Платы за услуги по настоящему Договору и иные требования.

3.2.11. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, указанные в Приложении № 8 к Договору (далее – «Дополнительные услуги»), в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.

3.2.12. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения 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. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику неустойку в размере 4 500 (четыре тысячи пятьсот) рублей за каждый месяц просрочки.

3.2.13. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.12. настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.14. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, а также способами, указанными в п.6.1 настоящего Договора.

3.2.15. Осуществлять в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.2.16. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства Российской Федерации в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявившими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.

3.2.17. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.18. После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты потребленных в Помещении Коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:

3.2.18.1. Управляющая организация направляет потребителю-должнику любым из способов, указанных в подпунктами «а»-«в» пункта 6.1. статьи 6 настоящего Договора предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня отправки ему указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения.

3.2.18.2. При непогашении Потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая организация при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги;

3.2.18.3. При непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом 3.2.18.2. настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 10 (десяти) дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги.

3.2.19. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

#### 4. Права и обязанности Собственника:

4.1. Собственник обязуется:

4.1.1. Соблюдать требования настоящего Договора, нормы Жилищного Кодекса, а также иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, регулирующих отношения в сфере жилищного законодательства Российской Федерации.

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

4.1.3. С даты, когда Помещение считается принятым Собственником, вносить Плату за Услуги, а также возмещать расходы Управляющей организации, необходимые для производства Аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома с учетом установленной Доли Собственника.

4.1.4. Своевременно, в течении 5 (пяти) дней, предоставлять в Управляющую организацию документы о регистрации права собственности на Помещение (договор, выписку из ЕГРП и др.), информацию: о заключении договоров найма (аренды) Помещения; о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника); о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах; о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения; о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

4.1.5. Своевременно вносить Плату за Услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.6. В срок с 20 по 25 число каждого месяца предоставлять в письменной форме или посредством электронной почты в Управляющую организацию показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц.

4.1.7. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

4.1.7.1. перед началом проведения ремонтно-строительных работ предоставить в Управляющую организацию: доверенность на исполнителя работ, копии проектов водо-, электро- и теплоснабжения внутри Помещения;

4.1.7.2. нести ответственность за обеспечение сохранности пломб на индивидуальных приборах учёта, в случае, если помещение Собственника оборудовано приборами учёта;

4.1.7.3. осуществлять за счёт собственных средств оформление ввода приборов учёта в эксплуатацию, ремонт, обслуживание и своевременную поверку индивидуальных приборов учёта в помещении Собственника;

4.1.7.4. производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;

4.1.7.5. в случае проведения мероприятий по переустройству / перепланировке помещения, для исключения аварийных ситуаций, предоставить в Управляющую организацию в письменном виде перечень мероприятий по реконструкции помещения, эскиз и / или проект реконструкции, техническую и иную документацию, имеющую отношение к проводимым мероприятиям по переустройству / перепланировке помещения Собственника;

4.1.7.6. не производить без согласования с Управляющей организацией перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;

4.1.7.7. не производить мероприятий по переоборудованию, изменяющему проектную конструкцию подводящих инженерных сетей и затрагивающих целостность общих внутридомовых стояков отопления, холодного водоснабжения, электроснабжения и водоотведения, в т.ч. не устанавливать регулирующую и запорную арматуру на общих внутридомовых стояках (изменение конструкции подводящих сетей, их диаметра, сокрытия в стенах приводит к изменению работоспособности сетей и значительно усложняет их обслуживание);

4.1.7.8. не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений в процессе проведения мероприятий по переустройству / перепланировке помещения;

4.1.7.9. при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

4.1.7.10. не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;

4.1.7.11. не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учёта потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;

4.1.7.12. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не

устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплодаче проектные;

4.1.7.13. не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;

4.1.7.14. за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;

4.1.7.15. во время проведения ремонтных работ в помещении Собственника, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Собственника. Складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твёрдых бытовых отходов, и на придомовой территории запрещено согласно санитарных и пожарных норм содержания жилого фонда; самостоятельно за счёт собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в помещении Собственника;

4.1.7.16. не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;

4.1.7.17. не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома (согласно требований «Правил благоустройства и санитарного содержания территории города Сочи»);

4.1.7.18. использовать помещение по его целевому назначению, поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним; соблюдать права и законные интересы соседей и других собственников жилых домов;

4.1.7.19. соблюдать правила пожарной безопасности и санитарно-гигиенические правила; содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения; не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки, и чердаки, запасные выходы, пожарные переходы, коридоры, проходы, лестничные марши; не хранить в помещении Собственника и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, а также взрыва- и пожароопасные вещества, и предметы; не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стенах в местах общего пользования;

4.1.7.20. соблюдать правила содержания домашних животных, не оставлять в местах общего пользования шерсть животных и иные отходы жизнедеятельности; при содержании домашних животных в помещении нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения; соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории, не выгуливать животных на детской площадке;

4.1.8. Нести ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведёнными Собственником мероприятиями по переустройству жилого помещения.

4.1.9. Не допускать возникновения аварийных ситуаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании индивидуального пользования в помещении Собственника путём проведения своевременного профилактического обслуживания и ремонта инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника самостоятельно, силами Управляющей организации или сторонних организаций.

4.1.10. Незамедлительно информировать Управляющую организацию о выявленных неисправностях и аварийных ситуациях в помещении Собственника и в местах общего пользования в Многоквартирном доме. При необходимости размещать соответствующую заявку в Управляющую организацию или в круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу (АДС):

- По рабочим дням: с 09.00 ч до 18.00 ч по тел.: +7 (862) 296 – 00 – 41

- Круглосуточно АДС: +7 – 938 – 888 – 19 – 75

4.1.11. Сообщать в Управляющую организацию контактные телефоны, по которым можно связаться с Собственником или его доверенным лицом в случае возникновения аварийной ситуации в жилом / нежилом помещении Собственника.

4.1.12. При возникновении аварийной ситуации в помещении Собственника самостоятельно перекрывать вентили на внутриквартирных подводящих сетях холодного водоснабжения.

4.1.13. Допускать в помещение Собственника представителей Управляющей организации, а также специализированных предприятий, имеющих право работы с установками электро-, газо-, водоснабжения и водоотведения, для устранения аварий и неисправностей, возникших в процессе профилактического обслуживания и ремонта; для осмотра инженерных сетей, устройств и оборудования, приборов учёта и контроля.

4.1.14. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками и членами их семей).

4.1.15. Нести ответственность за ущерб, нанесённый имуществу Собственника, общему имуществу Многоквартирного дома, имуществу других собственников, имуществу Управляющей организации или

третьих лиц в результате недобросовестного исполнения Собственником требований настоящего Договора; разрушения Собственником общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования; выхода из строя оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника; выхода из строя общих внутридомовых инженерных сетей, находящихся и / или проходящих транзитом через помещение Собственника, доступ к которым для проведения профилактического и аварийного обслуживания и ремонта ограничен Собственником.

4.1.16. Нести ответственность за ущерб, нанесенный имуществу Собственника, общему имуществу Многоквартирного дома, имуществу других собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц в результате привлечения Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и / или Управляющей организации.

4.1.17. Компенсировать Управляющей организации расходы, связанные с устранением материального ущерба, нанесенного Общему имуществу Многоквартирного дома.

4.1.18. Собственник несет ответственность в соответствии с настоящим Договором перед Управляющей организацией и третьими лицами за действия граждан, не зарегистрированных, но проживающих в квартире.

4.1.19. При повреждении строительных конструкций, сетей и инженерного оборудования, общих для всего здания, по вине собственника и лиц, проживающих в квартире, Собственник несет расходы по выполнению ремонтно-восстановительных работ.

4.1.20. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.

4.1.21. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

4.1.22. Нести иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. В порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

4.2.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и Общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения, либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.

4.2.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

4.2.5. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.2.6. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.7. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством Российской Федерации о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом. Структура работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом Управляющей организацией перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление Многоквартирным домом не подтверждается.

4.2.8. В соответствии с 3.1.5, получать от Управляющей организации официальные справки. Справки предоставляются не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня запроса Собственника.

4.2.9. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

## 5. Цена и порядок расчетов

5.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 5.2. настоящего Договора, стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п. 5.3. настоящего Договора (далее – Плата за работы и услуги).

5.2. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества определена Сторонами в соответствии с перечнем и стоимостью работ по содержанию Общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение № 2) и действует один год с даты, установленной в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Договора. За два месяца до истечения, указанного в настоящем пункте срока Управляющая организация готовит предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг



по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества и выступает инициатором созыва Общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания. В случае отсутствия необходимого кворума для принятия решения, не принятия решения (при наличии кворума), стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества подлежит индексации с учетом величины индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития РФ на соответствующий год, указывается в перечне, периодичности и стоимости работ, составляемом в порядке, предусмотренном настоящим Договором и действует один год. Управляющая организация и Собственники Помещений обязаны ежегодно пересматривать Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества в порядке, установленном настоящим пунктом Договора.

5.3. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации для расчетов за коммунальные услуги и перерасчетов, и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном нормами действующего законодательства Российской Федерации.

5.4. Управляющая организация оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, определяется в порядке, установленном пунктом 5.2 настоящего Договора и указывается в перечне и стоимости работ, который доводится до сведения Собственников Помещений путем размещения на информационных досках в каждом подъезде многоквартирного дома. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения Общего собрания Собственников.

5.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого Собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы из расчета на один квадратный метр и доли каждого Собственника в праве общей собственности на Общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику Помещения.

5.6. Расчетный период для оплаты услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, предоставленных коммунальных услуг для помещения, мест общего пользования и прочих услуг по настоящему Договору устанавливается равным календарному месяцу.

5.7. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного Управляющей организацией.

5.8. В случае, если форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством Российской Федерации, форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией.

5.9. Плата Собственником за содержание и ремонт Общего имущества, коммунальные услуги, вывоз ТБО и прочие услуги вносится ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за отчетным месяцем, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией не позднее 5-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

5.10. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг, указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

5.11. Задолженность по иным работам и услугам, не указанным в пункте 5.10. настоящего Договора и указанным в платежном документе погашается после полного погашения задолженности по работам и услугам, указанным в пункте 5.10. настоящего Договора.

5.12. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинается исчисляться срок просрочки оплаты.

5.13. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние непоплатенные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

5.14. При просрочке платежей, Собственник уплачивает Управляющей организации пеню в размере, установленном законодательством Российской Федерации от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по фактический день оплаты включительно, что не освобождает Собственника от уплаты причитающихся платежей.

5.15. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

5.16. Стороны пришли к соглашению о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний

коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру площади каждого жилого и нежилого помещения.

5.17. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

5.18. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для непогашения имеющейся задолженности за работы и услуги, предоставленные Управляющей организацией до момента перехода права собственности новому Собственнику.

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

#### 6. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)

6.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством Российской Федерации, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

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

б) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;

в) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;

г) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

д) путем размещения сообщения в помещении общего пользования данного Многоквартирного дома – холле первого этажа, доступное для всех собственников помещений в данном Многоквартирном доме. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме.

е) путем направления Собственнику (Потребителям) электронного письма на адрес электронной почты, указанный в Договоре управления или сообщения на номер мобильного телефона, указанный в Договоре управления.

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

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

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

#### 7. Порядок приемки работ и услуг

7.1. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам и услугам, связанным с содержанием Общего имущества Многоквартирного дома – календарный месяц;
- по работам и услугам, связанным с текущим ремонтом Общего имущества Многоквартирного дома – квартал.

7.2. Не позднее двадцати рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством Российской Федерации форме Акт приемки выполненных работ и оказанных услуг (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома.

7.3. Объем выполненных работ и услуг по управлению Многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

7.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в пункте 7.1. настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией Представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников заказным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра заказным письмом считается датой отправки заказного письма.
- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников электронным письмом по, указанному в приложении № 11 Протокола Общего собрания собственников помещений № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, 2017 г. дата предоставления акта при направлении его экземпляра электронным письмом считается датой отправки электронного письма.

7.5. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 5 (пяти) дней с момента предоставления Акта, указанного в пункте 7.4. настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений в Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

7.6. В случае, если в срок, указанный в пункте 7.5. настоящего Договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.7. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в Многоквартирные дома либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в Многоквартирного дома, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ и оказанных услуг подписывается любым Собственником. Требования п.7.5. и п.7.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

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

7.9. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ и услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, работы и услуги по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

## 8. Предоставление доступа в Помещение

8.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;
- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника;
- не реже 1 раза в 6 (Шесть) месяцев в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг;
- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

8.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

8.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

8.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

8.5. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт об отказе в допуске в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

8.6. С момента составления акта об отказе в допуске в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на

инженерных сетях, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

## 9. Ответственность Сторон Договора

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

9.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

- все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника;
- загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;
- производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.
- ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

9.3. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную нормами действующего законодательства Российской Федерации и настоящим Договором, Собственник вправе потребовать от Управляющей организации выплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с действующим законодательством и Договором.

9.4. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Договором.

9.5. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

9.6. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном настоящим Договором.

9.7. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ согласно Приложению № 8 к настоящему Договору.

9.8. В случае невыполнения Собственником требований, установленным подпунктом 4.1.7.11. пункта 4.1.7. статьи 4 настоящего Договора Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником Коммунальные услуги за период начиная с даты проведения Управляющей организацией предыдущей проверки, но не более чем за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлен факт демонтажа индивидуального прибора учета. Доначисление размера платы в этом случае должно быть произведено исходя из объемов коммунального ресурса, установленного нормативами с учетом повышающего коэффициента, величина которого устанавливается Правительством РФ.

9.9. Собственник, передавший Помещение по договорам социально найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий настоящего Договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и Коммунальные услуги.

9.10. Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;
- если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

## 10. Порядок изменения и расторжения Договора

10.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

10.3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении срока действия Договора, указанного в п. 12.1 настоящего Договора.

10.4. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном пунктом 6.1. настоящего Договора, уведомление о предложении расторжения Договора управления в следующих случаях:

- когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в том числе исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате Коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние двенадцать календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за пять месяцев.
- когда Общим собранием Собственников помещений в течение одного месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес Собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение.

10.4.1. В течение тридцати дней Собственники Помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в Управляющую организацию письменные возражения по вопросу расторжения Договора управления.

10.4.2. В случае, если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в Многоквартирном доме возражения на уведомление Управляющей организации о расторжении Договора не направлены, то настоящий Договор считается расторгнутым по соглашению Сторон.

10.4.3. Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок направления Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу расторжения Договора управления.

10.5. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

## 11. Обстоятельства непреодолимой силы

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

11.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по Договору.

## 12. Срок действия Договора

12.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами и действует до «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г. Руководствуясь ст. 425 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению, что действие Договора распространяется на фактические отношения по управлению Многоквартирным домом, возникшие с даты, установленной в пункте 2.2. настоящего Договора.

12.2. По окончании установленного п. 12.1. Договора срока его действия, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, договор считается продленным на тот же срок и на определенных настоящим Договором условиях.

## 13. Заключительные положения

13.1. Настоящий Договор и все Приложения к нему составлены в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон Договора.

13.2. Местом исполнения Договора (территориальной подсудностью) является Российская Федерация, Краснодарский край, город Сочи, Хостинский район, улица Бытха, дом № 2 Б.

13.3. С момента подписания Договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимися предметом Договора, теряют юридическую силу.

13.4. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

13.5. Подписанием настоящего Договора Собственник выражает свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

13.6. Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать, и исполнить настоящий Договор, и соответствующей Стороной совершены все необходимые корпоративные и иные действия, санкционирующие подписание и исполнение Договора.

13.7. Стороны пришли к соглашению, что утверждение Общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011 года.

13.8. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – Описание Общего имущества Многоквартирного дома, подлежащего обслуживанию в соответствии с Договором.

Приложение № 2 – Перечень, периодичность и стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества в многоквартирном доме № 2 Б по улице Бытха в городе Сочи Краснодарского края.

Приложение № 3 – Границы эксплуатационной ответственности между общим имуществом многоквартирного дома и помещением Собственника.

Приложение № 4 – Правила пользования электрооборудованием жилого многоквартирного дома.

Приложение № 5 – Правила пожарной безопасности жилого многоквартирного дома.

Приложение № 6 – Требования и рекомендации по проведению ремонтных работ и содержанию жилья.

Приложение № 7 – Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение № 8 – Стоимость дополнительных работ и услуг.

Приложение № 9 – Информация об Управляющей организации и контролирующих органах.

#### 14. Адреса, реквизиты и подписи сторон

##### Управляющая компания

ООО «УК «Стройконтинент»  
ИНН 2317045205, КПП 231701001  
ОГРН 1062317013494  
Расчетный/сч. 40702810330060003979  
Юго-Западный банк ПАО Сбербанк  
Корр./сч. 30101810600000000602  
БИК 046015602  
Юридический адрес: 354054, Краснодарский,  
город Сочи, улица Бытха, дом № 2 Б, офис 35.  
Телефон: 8 (862) 296 – 00 – 41  
email: skontinent.uk@mail.ru  
сайт: www.stroycontinent.org

Директор:

\_\_\_\_\_/ Н. В. Исасв

М. П.

##### Собственник

\_\_\_\_\_  
(ФИО полностью)

Паспортные данные (для Собственников граждан):

Паспорт: серия: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Выдан: \_\_\_\_\_

код подразделения: \_\_\_\_\_

зарегистрированный по адресу:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Тел.: \_\_\_\_\_

e.mail: \_\_\_\_\_

Собственник:

\_\_\_\_\_  
ФИО

(подпись)

Состав общего имущества многоквартирного жилого дома № 2 Б по улице Бытха, Хостинского района города сочи Краснодарского края, подлежащего обслуживанию в соответствии с Договором\*.

<u>1. Информация о МКД:</u>			
Многоквартирный	жилой дом	2016 г. постройки	состоит из:
11 этажей	1	жилых подъездов	
Площадь строения(кв.м):	17 922	Периметр строения(м):	357,60
Высота строения (м)		Аварийный	нет

<u>2. Конструктивные элементы:</u>			
Кровля	Мягкая		
Чердачные	помещения	нет	
Наружные стены **		ж / бетонные	
Плиты перекрытий **		ж / бетонные	
Межпанельные швы (м)		0	
Балконы	1 шт.	Лоджии	0 шт.
Отмостка	0 кв.м		
Лестнично - лифтовой узел (ЛЛУ) - лестницы, лестничные площадки			
Окна ЛЛУ и технических помещений		46 шт.	
Внутренние стены**			
Действующие лифты	2 шт.	(OTIS B7NS 8957, OTIS B7NS 8956)	
Действующие мусоропроводы	0 шт.		
Почтовые ящики	0 шт.		
Доски объявлений	0 шт.		
Подвальные помещения	105,3 кв.м		
Встроенная котельная	0 шт.		

<u>3. Внутридомовые инженерные сети:***</u>			
Центральное отопление:	нет		
Холодное водоснабжение:	есть		
Горячее водоснабжение:	нет		
Электроснабжение:	есть		
Водоотведение (К1 и К2):	есть	есть	
Вентиляция и дымоотведение:	есть		
Газоснабжение:	есть		
Автоматическая система пожаротушения:		есть	

4. Состав прилегающей территории к многоквартирному жилому дому:

Детская площадка:	есть
Площадь газонов (кв.м)	0
Площадь усовершенствованных покрытий (кв.м)	0
Территория подлежащая уборке	725,70
Посыпке противогололедными средствами (кв.м)	725,70

\* При наличии соответствующих работ в перечне на текущий год

\*\* Внутренняя отделка стен, полов, потолков квартир не является общим имуществом собственников МКД

\*\*\* В соответствии с границами эксплуатационной ответственности

ВСЕГО		кв. м.	5 338,70	
Мест общего пользования		кв. м.	639,00	
№ Этажа	Площадь помещений общего пользования			
	Коридор	Лифт	Обособленное нежилое помещение	подсобное
подвал	98,80			6,50
1	24,00	7,20	32,20	
2	52,30			
3	52,30			
4	52,30			
5	52,30			
6	52,30			
7	52,20			
8	52,20			
9	52,20			
10	52,20			

Управляющая компания «Стройконтинент»

Собственник

Директор / \_\_\_\_\_ / Исаев Н. В.  
(подпись)

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
ФИО (подпись)

М. П.





	з) Обслуживание сплинкерного пожаротушения и) Работы по ремонту и замене неисправных противопожарных и охранных датчиков к) Работы по ремонту и замене контроллеров пожарной и охранной системы м) Работы по ремонту неисправной инфраструктуры системы охранно-пожарной сигнализации н) Организационно-технические мероприятия, поддерживающие системы пожарной сигнализации, управления пожаротушением, оповещения о пожаре в работоспособном состоянии о) Прочие работы включая аварийные	2 раза в год по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости 1 раз в месяц  по мере необходимости	
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутримодового лифтового оборудования, диспетчерское обслуживание лифтов, техническое обслуживание и аварийное обслуживание по договору. а) Периодическое техническое освидетельствование лифтов на соответствие «Регламенту о безопасности лифтов» в) Услуги по обязательному страхованию гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте.	ежедневно  1 раз в год  1 раз в год	5,48
3	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме</i>		<u>7,43</u>
	Подметание и мытье полов во всех помещениях общего пользования первого этажа, входной группы и пола кабин лифтов	5 раз в неделю	2,92
	Влажная уборка коридоров, лестничных площадок и маршей с первого по десятый этажи	3 раза в неделю	1,95
	Влажная протирка перил лестниц, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек в помещениях общего пользования	1 раз в месяц	0,75
	Мытье и протирка электрических шкафов и почтовых ящиков	1 раз в месяц	0,65
	Мытье окон в помещениях общего пользования	2 раза в год	0,85
	Дезинсекция помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	1 раз в месяц	0,10
	Дезинсекция помещений, входящих в состав мест общего пользования	2 раза в год	0,17
4	<i>Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, придомовой территории с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома</i>		<u>1,86</u>
	Подметание придомовой территории	5 раз в неделю	0,99
	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	5 раз в неделю	0,37
	Полив тротуаров	по мере необходимости	0,10
	Очистка, промывка урн	ежедневно	0,12
	Очистка от мусора детской площадки и элементов благоустройства	2 раза в неделю	0,16
	Прочистка ливневой канализации	1 раз в три месяца	0,12
5	<i>Проведение охранных мероприятий</i>		<u>13,56</u>
	Охранные услуги периметра, организация круглосуточного пропускного режима	круглосуточно	13,56
6	<i>Организация сбора отходов I – IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации</i>	по мере необходимости	<u>0,15</u>
7	<i>Услуги управления</i>	ежемесячно	<u>2,85</u>

8	<u>Проведение технических осмотров и мелкий ремонт инженерных систем МКД. Ремонт конструктивных элементов МКД.</u>	согласно плану	<u>0,54</u>
9	<u>Содержание и ремонт детской площадки и элементов благоустройства.</u>	согласно плану	<u>0,07</u>
10	<u>Аварийно – диспетчерское обслуживание</u>	ежедневно	<u>4,00</u>
11		<u>ИТОГО</u>	<u>52,29</u>

Управляющая компания «Стройконтинент»

Собственник

Директор / \_\_\_\_\_ / Исаев Н. В.  
(подпись)

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
ФИО (подпись)

М. П.



**Правила пользования электрооборудованием жилого многоквартирного дома**

1. Устройство защиты от коротких замыканий в квартирной электропроводке должно быть в исправном состоянии. Замена предохранителей самодельными проводниками, категорически запрещена. Изоляция электропроводки, электроприборов, предохранительных щитков, электроустановочных устройств, шнуров к радио- и видеоаппаратуре также должна быть исправной. Ее состояние необходимо периодически проверять и своевременно ремонтировать.
2. Не допускается подвешивание электропроводки на гвоздях, металлических и деревянных предметах; перекручивание проводов; закладывание проводов и шнуров за батареи отопления, водопроводные и газовые трубы; подвешивание на электропроводку каких-либо предметов; вытягивание вилки из розетки за шнур, побелка и окрашивание проводов.
3. Вбивать гвозди, дюбели, костыли, пробивать отверстия и борозды в квартирах со скрытой проводкой под штукатуркой можно только после определения места прокладки электропроводки специальными приборами.
4. Очистку ламп и осветительной арматуры от загрязнения и пыли нужно проводить при отключенном выключателе сухой тряпкой, стоя на ток непроводящей подставке.
5. Ремонт электроприборов и аппаратуры, электроустановочных устройств можно проводить, лишь отключив их от электросети, а ремонт электропроводки — вывернув пробки (предохранители) или отключив автоматические выключатели.
6. При включении светильников, работе с переносным электроинструментом нельзя одновременно касаться батарей отопления, водопроводных труб и других заземленных конструкций. В ванных комнатах, туалетах и других сырых помещениях не допускается установка выключателей, розеток, пользование включенными в сеть электронагревательными приборами, переносными светильниками, стиральными машинами, не имеющими специальной защиты.
7. Опасность поражения электротоком может возникнуть при пользовании электроприборами с нарушенной изоляцией, электроплитками с открытой спиралью, самодельными печами, электронагревателями, а также при заполнении водой электрочайников и самоваров, включенных в электросеть, при использовании оголенных концов проводки без штепсельной вилки.

Управляющая компания «Стройконтинент»

Собственник

Директор / \_\_\_\_\_ / Исасв Н. В.  
(подпись)

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
ФИО (подпись)

М. П.

## Правила пожарной безопасности жилого многоквартирного дома

### 1. Общие положения

1.1. Правила пожарной безопасности для жилых домов (далее - Правила) устанавливаются основные требования пожарной безопасности для жилых домов, а также зданий, сооружений и помещений, и иных объектов, предназначенных для обслуживания жилищного фонда и являются обязательными для исполнения их собственниками имущества, лицами, полномочными владеть или распоряжаться имуществом, лицами, в установленном порядке назначенными ответственными за обеспечение пожарной безопасности, квартиросъемщиками, арендаторами и должностными лицами.

1.2. Собственники имущества, квартиросъемщики или арендаторы обязаны обеспечивать своевременное выполнение требований пожарной безопасности, предписаний, постановлений и иных законных требований государственных инспекторов по пожарному надзору и иных уполномоченных лиц.

1.3. Наниматели и собственники жилых и нежилых помещений обязаны:

1.3.1. Соблюдать в зданиях и помещениях установленный настоящими правилами противопожарный режим.

1.3.2. Содержать в исправном состоянии электропроводку, газовые приборы и приборы отопления, соблюдать меры предосторожности при их эксплуатации.

1.3.3. Не допускать игр детей с огнем, а также самостоятельное использование ими пиротехнических изделий.

### 2. Содержание территории

2.1. На территории жилых домов запрещается:

проводить мойку и ремонт автомашин и иных транспортных средств, слив бензина и масел, устраивать свалки горючих отходов, разведение костров, сжигание отходов и тары, хранение тары с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, а также баллонов со сжатыми и сжиженными газами.

2.2. Не допускать хранения автотранспорта и иных средств передвижения на дворовых и внутриквартальных территориях вне отведенных для них мест, своевременно производить уборку этих мест;

2.3. Не допускается использовать противопожарные разрывы между зданиями под складирование, материалов, оборудования, для стоянки транспорта и строительства (установки) зданий и сооружений;

2.4. Дороги, подъезды, проезды и проходы к зданиям, подступы к стационарным пожарным лестницам должны быть всегда свободными;

### 3. Содержание нежилых этажей и помещений

3.1. При эксплуатации эвакуационных путей и выходов должно быть обеспечено соблюдение проектных решений и требований нормативных документов по пожарной безопасности.

3.2. Двери на путях эвакуации должны открываться свободно и по направлению выхода из здания, за исключением дверей, открывание которых не нормируется требованиями нормативных документов по пожарной безопасности. Запоры на дверях эвакуационных выходов должны обеспечивать людям, находящимся внутри здания (сооружения) возможность свободного их открывания изнутри без ключа.

3.3. Установку вторых входных дверей в квартиры в толще стены допускается производить в случае, если не уменьшается расчетная ширина лестничной площадки и не перекрывается выход из соседних квартир.

3.4. В нежилых этажах и помещениях запрещается:

3.4.1. 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, а также фиксировать их в открытом положении (если для этих целей не используются автоматические устройства, срабатывающие при пожаре);

3.4.2. снимать доводчики или другие устройства самозакрывания дверей, доводчики должны быть отрегулированы и обеспечивать надежное закрытие дверей;

3.4.3. производить перепланировку объемно-планировочных решений эвакуационных путей и выходов, в результате которой ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности;

3.4.4. использовать чердаки, подвалы, цокольные и технические этажи, вент. камеры, балконы, лоджии и другие технические помещения для организации производственных участков, а также хранения ЛВЖ, ГЖ, баллонов, в том числе запасных, с горючими газами (далее - ГГ), продукции, оборудования, мебели и других предметов;

3.4.5. загромождать проходы, выходы, коридоры, тамбуры, лестничные клетки, двери, люки на балконах и лоджиях, переходы в смежные секции и выходы на наружные эвакуационные лестницы мебелью, шкафами, оборудованием и различными материалами, а также забивать двери эвакуационных выходов, закрывать или

заваривать люки на балконах и лоджиях и убирать предусмотренную проектом лестницу (для эвакуационного перехода) установленную на балконах и лоджиях;

3.4.6. применять горючие материалы для отделки, облицовки и окраски стен и потолков, а также ступеней и лестничных площадок на путях эвакуации;

3.4.7. проводить уборку помещений с применением ЛВЖ (легко воспламеняющихся жидкостей) и ГЖ (горючих жидкостей), а также производить отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня; 3.4.8. оставлять в ночное время неосвещенными лестничные клетки, коридоры общего пользования;

3.4.9. оставлять открытыми шкафы с электросчетками и электроизмерительными приборами;

3.4.10. устраивать в лестничных клетках и коридорах кладовые (чуланы), а также хранить под лестничными маршами, на лестничных площадках, в цокольном или подвальном этажах вещи, мебель, домашнюю утварь и т.п.

3.4.11. курить и пользоваться открытым огнем в местах общего пользования;

3.4.12. пользоваться газовыми плитами, примусами, керосиновыми и электробытовыми приборами на площадках лестниц и в коридорах общего пользования.

#### 4. Требования пожарной безопасности к содержанию жилых помещений

4.1. В квартирах жилых домов запрещается устраивать различного рода производственные и складские помещения, в которых применяются и хранятся взрывоопасные, взрывопожароопасные и пожароопасные вещества и материалы. Запрещается изменять функциональное назначение квартир, в том числе при сдаче их в аренду, за исключением случаев, предусмотренных нормами проектирования и при условии перевода жилого фонда в нежилой.

4.2. При новом строительстве, реконструкции, ремонте, покупке квартир, а также при обмене жилой площади жильцам рекомендуется оборудовать квартиры Автономными пожарными извещателями.

#### 5. Порядок действий при пожаре

5.2. В случае возникновения пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры и т. п.) каждый гражданин обязан:

5.2.1. немедленно сообщить об этом по телефону "01" в пожарную охрану (при этом необходимо назвать адрес, место возникновения пожара, а также сообщить свою фамилию) и поставить в известность управляющую организацию сообщив на пульт диспетчера;

5.2.2. принять по возможности меры по эвакуации людей, тушению пожара и сохранности материальных ценностей;

5.2.3. организовать встречу подразделений пожарной охраны и оказать помощь в выборе кратчайшего пути для подъезда к очагу пожара;

5.2.4. в случае угрозы жизни людей немедленно организовать их спасание, используя для этого имеющиеся силы и средства;

5.2.5. при необходимости отключить электроэнергию (за исключением систем противопожарной защиты), выполнить другие мероприятия, способствующие предотвращению развития пожара и задымления помещений здания.

Управляющая компания «Стройконтинент»

Собственник

Директор / \_\_\_\_\_ / Исаев Н. В.  
(подпись)

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
ФИО (подпись)

М. П.





- ✓ не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- ✓ запрещается «зашивать» и убирать в стену стояки канализации. Для эксплуатации инженерно-технических коммуникаций необходимо предусмотреть свободный доступ к ним на всём их протяжении (устанавливать в техническом шкафу съёмную панель от пола до потолка). В случае нарушения собственником данного правила и возникновения аварийной ситуации на стояке канализации – собственник обязан незамедлительно предоставить работникам Управляющей компании доступ к стояку. В случае аварии на закрытом для доступа стояке канализации, ответственность за свой ущерб и ущерб перед третьими лицами несёт собственник;
- ✓ немедленно сообщать в Управляющую компанию обо всех неисправностях системы канализации.

По вентиляции:

- ✓ запрещается демонтаж вентиляционных коробов;
- ✓ при установке вытяжного шкафа (кухонный зонг) запрещается производить врезку в приемный воздуховод естественной вентиляции;
- ✓ для нормальной работы естественной вентиляции в сан. узлах и ванных комнатах предусмотреть приток воздуха через вент. отверстия в дверях указанных помещений, либо предусмотреть зазор в нижней части двери до пола в пределах 15 – 20 мм.
- ✓ запрещается установка бытового электровентилятора в приемный воздуховод естественной вентиляции в кухнях и санитарных узлах.

По пластиковому и алюминиевому остеклению:

- ✓ не допускается произвольное остекление и изменение габаритов, изменение цветового решения, рисунка ограждений и других элементов устройства и оборудования балконов, лоджий и оконных блоков, соответствующих общему архитектурному решению фасада;
- ✓ при замене остекления лоджий запрещается демонтаж нижних слоев кирпичной кладки под оконными блоками;
- ✓ запрещается прикладывать чрезмерные усилия к элементам окна (например, навешивать тяжести на створку и т.п.);
- ✓ запрещается класть под створку окна или в проём между створкой и коробкой посторонние предметы;
- ✓ при ветре и сквозняке окна и балконные двери должны быть закрыты;
- ✓ необходимо периодическое обслуживание окон (сезонно - два раза в год):
- ✓ смазка подвижных элементов фурнитуры
- ✓ очистка водоотводящих (дренажных) отверстий от грязи
- ✓ осмотр, очистка и смазка (силиконовой смазкой или глицерином) резинового уплотнения.

По размещению наружных блоков кондиционеров:

- ✓ размещение наружных блоков кондиционеров необходимо согласовывать с Управляющей компанией;
- ✓ наружные блоки кондиционеров рекомендуется устанавливать:
- ✓ с привязкой к единой системе осей на фасаде здания

После завершения ремонтно-строительных работ, необходимо предъявить квартиру эксплуатирующей организации и получить «акт технического осмотра квартиры после завершения ремонтно-строительных и отделочных работ» в соответствии с Постановлением Госстроя от 27 сентября 2003 г. № 170.

Управляющая компания «Стройконтинент»

Собственник

Директор / \_\_\_\_\_ / Исаев Н. В.  
(подпись)

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
ФИО (подпись)

М. П.

Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений  
в многоквартирном доме

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
<b>I. Аварийные работы</b>	
1) Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 1 суток
2) Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения и водоотведения	Не более 1 суток
3) Неисправности, связанные с угрозой аварии централизованного газоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	В течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч
4) Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих Многоквартирный дом, отключение системы питания Многоквартирного дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч
5) Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с замкнутой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 3 часов
6) Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	В течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч
7) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	В течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч
8) Неисправности пожарной сигнализации и средств тушения в Многоквартирных домах	В течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч
<b>II. Прочие непредвиденные работы</b>	
9) Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отмостов и пр.), расстройство их креплений	Не более 5 суток
10) Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций Многоквартирного дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
11) Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах.	Не более 3 суток
Разбитые стекла окон помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек в помещениях общего пользования:	Не более 3 суток
12) Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушению	Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
13) Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами	Не более 5 суток
14) Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более 3 суток
15) Неисправности лифта	Не более 1 суток
16) Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав домов, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровью граждан	Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности)

Управляющая компания «Стройконтинент»

Собственник

Директор / \_\_\_\_\_ / Исаяв Н. В.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

М. П.

(подпись)

ФИО

(подпись)

**Стоимость работ,  
выполняемых ООО «УК «Стройконтинент» за оплату,  
без учета расходных материалов**

№ п/п	Наименование услуг	Количество	Цена (руб.)
<u>I. Электромонтажные работы</u>			
1	Монтаж распределительного щита	1 прибор	1 500,00
	1. Накладной	1 прибор	от 1 700,00
	2. Встраиваемый		
2	Замена УЗО, автомата защиты	1 прибор	200,00
3	Смена (замена на другую модель) неисправного выключателя	1 прибор	250,00
4	Смена (замена на другую модель) штепсельной розетки	1 прибор	250,00
5	Смена неисправного потолочного патрона	1 прибор	120,00
6	Подвеска светильников с лампами накаливания	1 прибор	800,00
7	Замена розетки электроплит	1 прибор	280,00
8	Замена звонка	1 прибор	230,00
9	Замена кнопки звонка	1 прибор	100,00
10	Смена сменяемых элементов -плавких вставок и пробок	1 прибор	50,00
11	Опломбировка приборов учета электроэнергии	1 прибор	400,00
12	Замена электропроводки	1м. кабеля	100,00
13	Замена приборов учета электроэнергии	1 прибор	500,00
<u>II. Сантехнические работы</u>			
1	Промывка санитарно-технических приборов	1 прибор	300,00
2	Отключение стояков /трубопроводов	1 отключение	200,00
3	Опломбировка приборов учета	1 прибор	400,00
4	Устранение засора в трубопроводе	1 пролет	800,00
5	Устранение засора в санитарно-технических приборах	1 прибор	500,00
6	Замена унитаза с бачком	1 прибор	3 000,00
7	Замена умывальника со смесителем	1 прибор	2 300,00
8	Замена умывальника	1 прибор	1 300,00
9	Замена смесителя	1 прибор	1 000,00
10	Замена мойки	1 прибор	1 500,00
11	Ремонт смывного бачка	1 прибор	300,00
12	Смена прокладок	1 прибор	150,00
13	Смена резиновых манжет	1 прибор	500,00
14	Установка приборов учета ХВС ГВС	1 прибор	2 500,00
15	Замена полотенцесушителя	1 прибор	3 000,00
16	Установка приборов учета тепловой энергии	1 прибор	3 500,00
17	Демонтаж радиатора отопления	1 прибор	500,00
18	Монтаж радиатора отопления с установкой запорной арматуры	1 прибор	1 550,00
19	Монтаж радиатора отопления без установки запорной арматуры	1 прибор	1 000,00
20	Установка стиральной машины	1 прибор	1 000,00
21	Установка посудомоечной машины	1 прибор	1 000,00
<u>III. Прочие работы</u>			
1	Смена неисправного врезного замка	1 прибор	600,00
2	Смена неисправного накладного замка	1 прибор	400,00

3	Смена дверных ручек	1 прибор	150,00
4	Регулировка двери	1 полотно	500,00
5	Установка дверного доводчика	1 прибор	500,00
6	Смена оконных ручек	1 прибор	100,00
7	Смена вентиляционной решетки	1 прибор	200,00
<b>IV. Клининг</b>			
1	Уборка помещения после ремонта	1 м2	от 300,00
2	Уборка Помещения	1 м2	от 200,00

Управляющая компания «Стройконтинент»

Собственник

Директор / \_\_\_\_\_ / Исаев Н. В.  
(подпись)

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
ФИО (подпись)

М. П.

### Информация об Управляющей организации и контролирующих органах.

#### I. Информация об Управляющей компании

1. Управляющая компания: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания – Стройконтинент» (ООО «УК «Стройконтинент»).
2. Почтовый адрес: 354054, Краснодарский, город Сочи, улица Бытха, дом № 2 Б, офис 35.
3. Адрес фактического местонахождения органов управления Управляющей компании: 354054, Краснодарский, город Сочи, улица Бытха, дом № 2 Б, офис 35.
4. Сведения о государственной регистрации: 27.09.2006 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 8 по Краснодарскому краю Территориальный участок № 2317 по Адлерскому району города Сочи в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании предприятия за основным государственным регистрационным номером 1062317013494 (свидетельство серии 23 №006014164).
5. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация осуществляет информирование о деятельности по управлению многоквартирным домом: [www.stroycontinent.org](http://www.stroycontinent.org).
6. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая компания раскрывает информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731: [http://www. www.stroycontinent.org /, http://www.reformagkh.ru/](http://www.reformagkh.ru/).
7. Адрес электронной почты: [skontinent.uk@mail.ru](mailto:skontinent.uk@mail.ru).
8. Режим работы Управляющей компании: Понедельник – Пятница с 10.00 до 17.00.
9. Дни и часы приема граждан: Вторник, Четверг 11:00 – 14:00 по адресу: Краснодарский, город Сочи, улица Бытха, дом № 2 Б, офис 35.

#### II. Информация о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства

1. Государственная жилищная инспекция Краснодарского края: местонахождение инспекции: 350020, г. Краснодар, ул. Красная 176-178, тел: 8 (861) 259-44-03, 8 (861) 255-32-93 (факс).
2. Департамент городского хозяйства Администрации города Сочи: адрес местонахождения: 354000, г. Сочи, ул. Советская, д. 38 (второй этаж), кабинет № 20, 21, 23, 26, 27, 28, тел/факс: +7 862 264-91-97 эл. адрес: [dgh@sochiadm.ru](mailto:dgh@sochiadm.ru).
3. Территориальный отдел Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю в городе-курорте Сочи: адрес местонахождения: 354000, Краснодарский край, город-курорт Сочи, ул. Роз, 27; тел: (8622) 64-79-48; эл. адрес: [sochi@kubanrpi.ru](mailto:sochi@kubanrpi.ru).
4. Прокуратура г. Сочи - Хостинский район: адрес местонахождения: 354024, Краснодарский край, г. Сочи, поселок Хоста, Курортный проспект, д. 120/2а, телефон приемной: 8 (8622) 61-97-80.

Управляющая компания «Стройконтинент»

Собственник


Директор / \_\_\_\_\_ / Исаев Н. В.  
(подпись)

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
ФИО (подпись)

М. П.

Председатель собрания: Дидик Максим Юрьевич / \_\_\_\_\_

Секретарь собрания: Пструнин Руслан Евгеньевич / \_\_\_\_\_



ПРОШИТО, ПРОНУМЕРОВАНО И  
СКРЕПЛЕНО ПОДПИСЯМИ  
29 (ДВАДЦАТЬ ДЕВЯТЬ ЛИСТОВ)

