

**ДОГОВОР**  
**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 2**  
по адресу: г. Сочи, Адлерский район, улица Ленина, дом № 290/8 к. 1

город Сочи

«15» октября 2025 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Стройконтинент Сервис»** (сокращенное наименование – ООО «УК «Стройконтинент Сервис»), ОГРН 1212300003728, Свидетельство о постановке на налоговый учет в налоговом органе от 29.01.2021 г. № 2366, ИНН 2366025071, КПП 236601001, Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 1183 от 17 августа 2023 года, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Граценкова Александра Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Председатель совета многоквартирного дома, расположенного по адресу:** г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, дом № 290/8 к. 1, **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик «КОНДИ»** (сокращенное наименование – ООО «СЗ «КОНДИ»), ИНН 2320121390, КПП 236701001, ОГРН 1042311681939, собственник помещений перечисленных в Приложении № 7 к договору, общей площадью 4'235,30 м<sup>2</sup>, в лице Директора Зыбенко Павла Александровича, действующего на основании Устава общества, именуемый в дальнейшем «Председатель Совета Дома», «Собственник», действующий от имени собственников помещений на основании решения внеочередного Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол № 20250900124705 от «15» октября 2025 г. Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома), на основании пункта 3 части 8 статьи 161.1 Жилищного Кодекса Российской Федерации, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

### 1. Термины и определения

1.1. Многоквартирный дом - завершенное строительством здание, введенное в эксплуатацию на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 23-49-1657-2025 от «22» июля 2025 года, расположенное на земельном участке с кадастровым № 23:49:0402056:3622 по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, улица Ленина, дом № 290/8 к. 1, 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.

1.2. Помещение — помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав Многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке. На момент заключения настоящего Договора под Помещением Собственника понимаются Помещения, указанные в Приложении № 7 к Договору, общей площадью 4'235,30 м<sup>2</sup>, расположенные в Многоквартирном доме. В случае расхождения (противоречия) сведений о площади Помещения содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту – «ЕГРН»), документации государственного технического учета, бухгалтерского учета Управляющей организации или иных организаций, технической документации на Многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

1.3. Потребитель - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании Помещением в Многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги, а также собственник Помещения в Многоквартирном доме, потребляющий услуги и (или) работы по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества.

1.4. 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.

1.5. 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 ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома. Описание Общего имущества Многоквартирного дома приводится в Приложении № 1.

1.6. 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.

1.7. 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.

1.8. Лицевой счет — счет, на котором фиксируются платежи Собственника за потребленные коммунальные услуги, плата за 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.

1.9. Инженерное оборудование – лифтовое оборудование, 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.

1.10. 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.

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

## **2. Предмет Договора**

2.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока, 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.

2.2. Перечень, периодичность и стоимость выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту 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.

## **3. Взаимоотношения Сторон**

3.1. Право собственности на Помещения:

3.1.1. 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.

3.1.2. 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.

3.1.3. 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.

3.1.4. 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.

3.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, также в соответствии с требованиями документов, регламентирующих оказание жилищно-коммунальных услуг, выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

3.3. 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 за Услуги по Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. 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.

#### **4. Права и обязанности Управляющей организации**

4.1. Управляющая организация обязана:

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

- за счет средств Собственников помещений Многоквартирного дома, в пределах фактически полученных от Собственников денежных средств (платы за содержание Помещения), обеспечивать содержание и текущий 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;

- заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в Многоквартирном доме (если такое оборудование установлено);

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

- обеспечить безопасность эксплуатации Многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

4.1.2.1. Обращаться без доверенности и/или решения Общего собрания Собственников Помещений Многоквартирного дома, в суды общей юрисдикции, Арбитражные суды с соответствующими требованиями в интересах Собственников, связанных с управлением Многоквартирным домом и предоставлением Коммунальных услуг, с исковыми требованиями о признании права отсутствующим в случае если запись в едином государственном реестре недвижимости нарушает права иных

Собственников Помещений Многоквартирного дома, с исковыми требованиями о признании права общей долевой собственности за Собственниками Помещений Многоквартирного дома, с исковыми требованиями об истребовании общедомового имущества из чужого незаконного владения.

4.1.3. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры энергоснабжения: электрической энергией, теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, в целях обеспечения предоставления Собственникам и Пользователям помещений в Многоквартирном доме Коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в Многоквартирном доме.

4.1.4. Заключать по поручению и за счёт Собственника договоры с организациями, представляющими прочие услуги, в том числе 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).

4.1.5. Выдавать Собственнику справки о факте отсутствия у Собственника задолженности по платежам за Коммунальные услуги, платы за содержание жилого помещения.

4.1.6. Организовывать начисления и сбор средств, поступающих от Собственников, арендаторов и нанимателей Помещений за Коммунальные и прочие услуги, а также за содержание и текущий ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме 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, Общим собранием Собственников.

4.1.7. 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.

4.1.8. 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 учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в Многоквартирном доме.

4.1.9. 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, в информационном ТГ-канале.

4.1.10. 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.

4.1.11. Соблюдать требования нормативно-правовых актов, регулирующих деятельность, осуществляемую Управляющей организацией в рамках настоящего Договора, а также получать предусмотренные законодательством Российской Федерации лицензии и иные разрешения.

4.1.12. Выполнять в установленный срок предписания контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Управляющей организации, ставящих под угрозу сохранность Общего имущества Многоквартирного дома.

4.1.13. 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. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления утверждена общим собранием Собственников.

4.1.14. Предоставлять Собственнику посредством направления на электронную почту Собственника, 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 5 (пятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.1.15. 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.

4.1.16. При поступлении информации в соответствии с пунктом 5.1.20 настоящего Договора, в сроки, установленные действующим законодательством, направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника.

4.1.17. 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 том числе путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома.

4.1.18. Управляющая организация не несёт ответственности по строительным недостаткам в Многоквартирном доме, за исключением недостатков, обязанность по устранению которых возложена на Управляющую организацию договором управления с застройщиком. Управляющая организация не несёт ответственности по строительным недостаткам в Помещениях, переданных застройщиком по актам Собственнику, по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика.

4.1.19. 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.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Представлять в суде интересы Собственников Помещений в Многоквартирном доме без доверенности и/или решения Общего собрания в интересах Собственников, связанных с управлением Многоквартирным домом и предоставлением Коммунальных услуг, по исковым требованиям о признании права отсутствующим в случае если запись в едином государственном реестре недвижимости нарушает права иных Собственников Помещений Многоквартирного дома, по исковым требованиям о признании права общей долевой собственности за Собственниками Помещений Многоквартирного дома, по исковым требованиям об истребовании Общедомового имущества из чужого незаконного владения.

4.2.2. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.

4.2.3. 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.

4.2.4. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом.

4.2.5. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и текущему 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.

4.2.6. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

4.2.7. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации Многоквартирного дома, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся либо Общим имуществом Собственников Многоквартирного дома, либо являющихся собственностью Управляющей организации, либо собственностью третьих лиц.

4.2.8. 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 Многоквартирного дома и действующего законодательства Российской Федерации.

4.2.9. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях и установленные 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.

4.2.10. 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.

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

4.2.12. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, в соответствии с прайсом дополнительных услуг, утвержденным руководителем Управляющей организации (далее – «Дополнительные услуги»), на основании заявки Собственника и после оплаты Собственником Дополнительной услуги.

4.2.13. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и текущему 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 4 500,00 (Четыре тысячи пятьсот) рублей за каждый месяц просрочки.

4.2.14. В случае невыполнения Собственником условий пункта 4.2.13. настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению Общего имущества Многоквартирного дома 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.

4.2.15. 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. 7.1 настоящего Договора.

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

4.2.17. 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.

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

4.2.19. 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:

4.2.19.1. Управляющая организация направляет потребителю-должнику любым из способов, указанных в подпунктах «а»-«в» пункта 7.1. статьи 7 настоящего Договора, предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате Коммунальной услуги в течение 20 (двадцати) календарных дней со дня доставки 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.

4.2.19.2. 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.

4.2.19.3. При непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом 4.2.19.2., 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, за исключением отопления, а также за исключением холодного водоснабжения.

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

## **5. Права и обязанности Собственника**

5.1. Собственник обязуется:

5.1.1. Соблюдать требования настоящего Договора, нормы Жилищного Кодекса Российской Федерации, а также иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, регулирующих отношения в сфере жилищного законодательства Российской Федерации, Технические условия, Правила проживания и пользования общим имуществом в Многоквартирном доме.

5.1.2. Не препятствовать Управляющей организации в деятельности, связанной с непосредственным управлением Многоквартирным домом и обеспечением безопасности его эксплуатации.

5.1.3. 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.

5.1.4. Своевременно, в течение 5 (пяти) календарных дней, предоставлять в Управляющую организацию документы о регистрации права собственности на Помещение (договор, выписку из ЕГРН и др.), информацию: о заключении договоров найма (аренды) Помещения; о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства/выписки из ЕГРН 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, ознакомить нового Собственника Помещения с положениями настоящего Договора.

5.1.5. Своевременно вносить плату за услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.1.6. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

5.1.6.1. Собственник Помещений обязан перед началом проведения ремонтно-отделочных работ получить Технические условия на проведение ремонтно-отделочных работ, предоставить в Управляющую организацию: доверенность на исполнителя работ, копии проектов водо-, электро- и теплоснабжения внутри Помещения;

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

5.1.6.3. осуществлять за счёт собственных средств ремонт, обслуживание и своевременную поверку индивидуальных приборов учёта помещений Собственника;

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

5.1.6.5. 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;

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

5.1.6.7. не производить мероприятий по переоборудованию, изменяющему проектную конструкцию подводящих инженерных сетей и затрагивающих целостность общих внутридомовых стояков отопления, холодного водоснабжения, электроснабжения и водоотведения, в том числе 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);

5.1.6.8. не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых Помещений в процессе проведения мероприятий по переустройству / перепланировке Помещения;

5.1.6.9. при проведении ремонтных работ, напротив запорной арматуры и ревизий на стояках, следует предусматривать люки:

- для проведения обслуживания и ремонтных работ, размерами не менее 400х600 мм в свету;
  - для проведения любых видов осмотров размерами 300х400 мм;
- а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
- 5.1.6.10. не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;
  - 5.1.6.11. не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления Коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;
  - 5.1.6.12. 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 теплоотдаче проектные;
  - 5.1.6.13. не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных Собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;
  - 5.1.6.14. за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное/перепланированное Помещение;
  - 5.1.6.15. 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;
  - 5.1.6.16. не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;
  - 5.1.6.17. 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»);
  - 5.1.6.18. 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 Многоквартирного дома;
  - 5.1.6.19. 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, 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;
  - 5.1.6.20. 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 Помещения; соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории, не выгуливать животных вне мест, разрешенных решением органа местного самоуправления для выгула животных, а именно на придомовой территории Многоквартирного дома, в том числе на газонах и на детской площадке.
- 5.1.7. Нести ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведёнными Собственником мероприятиями по переустройству Помещения.
- 5.1.8. 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 или сторонних организаций. Ремонт и профилактическое обслуживание внутриквартирного оборудования до первого запорного устройства, производится силами Управляющей компании исключительно за счет средств Собственника.
- 5.1.9. 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):
- Круглосуточно АДС: 8 (862) 555-11-87, +7 (918) 100-14-38

5.1.10. 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.

5.1.11. При возникновении аварийной ситуации в Помещении Собственника самостоятельно перекрывать вентили на внутриквартирных подводящих сетях холодного, горячего водоснабжения, электроснабжения, отопления.

5.1.12. Допускать в Помещение Собственника представителей Управляющей организации, а также специализированных предприятий для проведения профилактических работ, устранения аварий и неисправностей; для осмотра инженерных сетей, устройств и оборудования, приборов учёта и контроля. В случае ликвидации аварии – в любое время.

5.1.12.1. Предоставить доступ непосредственно к внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, расположенным/проходящим в/через нежилые/жилые Помещения, входящим в зону ответственности Управляющей организации.

5.1.13. Собственники, не обеспечившие допуск в жилое/нежилое Помещение должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, 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, третьими лицами (другими Собственниками и членами их семей). Собственники, не обеспечившие допуск в жилое/нежилое Помещение должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре самостоятельно несут имущественную ответственность за вред причиненный Помещению принадлежащему на праве собственности и движимому имуществу в помещении Собственника.

5.1.13.1. Собственники, не обеспечившие доступ непосредственно к внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, расположенным/проходящим в/через нежилые/жилые Помещения, входящим в зону ответственности Управляющей организации, 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). Собственники, не обеспечившие допуск непосредственно к внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, расположенным/проходящим в/через нежилые/жилые Помещения, входящим в зону ответственности Управляющей организации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре самостоятельно несут имущественную ответственность за вред причиненный Помещению принадлежащему на праве собственности и движимому имуществу в помещении Собственника.

5.1.14. Нести ответственность за ущерб, нанесённый 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, аварийного обслуживания и ремонта ограничен / не предоставлен Собственником.

5.1.15. Нести ответственность за ущерб 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.

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

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

5.1.18. При повреждении строительных конструкций, сетей и инженерного оборудования, общих для всего здания, элементов озеленения и благоустройства многоквартирного дома, по вине Собственника и/или лиц, проживающих в Помещении, Собственник несет расходы по выполнению ремонтно-восстановительных работ.

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

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

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

5.2. Собственник имеет право:

5.2.1. 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.

5.2.2. 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.

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

5.2.4. 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, а также вины ресурсоснабжающей организации.

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

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

5.2.7. Собственник имеет право ознакомиться с ежегодным отчетом Управляющей организации о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год в информационной системе ГИС ЖКХ, размещенном в порядке и сроки, установленные п. 4.1.13 Договора.

5.2.8. В соответствии с 4.1.5. получать от Управляющей организации официальные справки. Справки предоставляются в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

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

## **6. Цена и порядок расчетов**

6.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 6.2. настоящего Договора, стоимости предоставленных Коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п. 6.4. настоящего Договора.

6.2. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему 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 3.2 настоящего Договора.

6.3. По истечении года с даты последнего установления решением собрания Собственников размера платы за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, и в последующем ежегодно, размер платы за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается методом индексирования размера платы за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме на коэффициент инфляции, сложившийся в предыдущем году в Краснодарском крае в сфере жилищно-коммунального хозяйства. В случае если коэффициент инфляции в сфере жилищно-коммунального хозяйства в Краснодарском крае за предыдущий год не определен, размер платы за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме устанавливаются методом индексирования в соответствии с изменением уровня потребительских цен за каждый истекший год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитываемого территориальным органом Росстата в соответствии с «Основными положениями определения индекса потребительских цен». При этом, ежегодное оформление решениями общих собраний Собственниками изменений размера платы за содержание жилого помещения) не осуществляется.

6.3.1. В случае если у Управляющей организации, применяющей упрощенную систему налогообложения, на основании норм Налогового кодекса Российской Федерации возникает обязанность по исчислению и уплате налога на добавленную стоимость (далее НДС) в бюджет, размер платы за управление, содержание и текущий ремонт подлежит увеличению на применяемую ставку НДС, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором у управляющей организации возникает обязанность исчисления и уплаты НДС в бюджет по специальной расчетной ставке, либо с 1 числа месяца, в котором у управляющей организации возникает обязанность исчисления и уплаты НДС в бюджет по общеустановленной ставке.

6.4. Стоимость Коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объёма (количества) фактически предоставленных в расчётном месяце Коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации для расчётов за Коммунальные услуги и перерасчётов, и изменений тарифов за Коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном нормами действующего законодательства Российской Федерации, законодательства субъекта Российской Федерации.

6.5. Управляющая организация оказывает Собственнику услуги по содержанию и текущему 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 6.3 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/на сайте Управляющей организации. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения Общего собрания Собственников.

6.6. Плата за содержание и ремонт 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.

6.7. Расчетный период для оплаты услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, предоставленных Коммунальных услуг для Помещения, мест общего пользования и прочих услуг по настоящему Договору, устанавливается равным календарному месяцу.

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

6.9. Форма и содержание платежного документа для плательщиков устанавливается Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.10. Плата Собственником за содержание и текущий ремонт Общего имущества, Коммунальные услуги и прочие услуги, вносится ежемесячно, до 10 (десятого) числа месяца, следующего за отчетным месяцем, на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией, не позднее 5 (пятого) 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.

6.11. 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.

6.12. Задолженность по иным работам и услугам, не указанным в пункте 6.11. настоящего Договора и указанным в платежном документе, погашается после полного погашения задолженности по работам и услугам, указанным в пункте 6.11. настоящего Договора.

6.13. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения Собственником суммы недоплаты, начинает исчисляться срок просрочки оплаты.

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

6.15. 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.

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

6.17. Стороны пришли к соглашению об определении размера расходов в составе ежемесячной платы за содержание Помещения на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании Общего имущества, исходя из объема их потребления, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета (фактического потребления), путем ежемесячного распределения фактического потребления пропорционально площадям всех жилых и нежилых Помещений, среди Собственников помещений.

6.18. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

6.19. 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.

6.20. 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.

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

7.1. 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) путем вручения уведомления Собственнику (Потребителю) под расписку;

г) путем размещения уведомления (сообщения) на информационных стендах в помещении общего пользования данного Многоквартирного дома – холле первого этажа, доступном для всех Собственников (Потребителей);

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

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

7.3. 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).

7.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов и т.п.) 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.

### **8. Порядок приемки работ и услуг**

8.1. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

8.1.1. по работам и услугам, связанным с содержанием Общего имущества Многоквартирного дома – календарный месяц;

8.1.2. по работам и услугам, связанным с текущим ремонтом Общего имущества Многоквартирного дома – квартал.

8.2. Сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, отражаются в актах, составляемых по форме Приказа Минстроя РФ от 26.10.2015 года № 761/пр.

8.3. Председатель Совета МКД, а в его отсутствие любой член Совета МКД, осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенному Договору управления многоквартирным домом действуя без доверенности.

8.4. В затратах на текущий ремонт должны быть учтены стоимость материалов и работ. Стоимость текущего ремонта определяется на основании подписанного акта выявленных дефектов.

8.5. Акты приёмки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества подписываются председателем Совета Многоквартирного дома, а в случае его отсутствия любым членом Совета Многоквартирного дома в течение 5 (пяти) календарных дней со дня вручения акта для подписания. В случае, если в указанный выше срок, Председатель Совета МКД, а в его отсутствие любой член Совета МКД, не подписывает акты и при этом не предоставлены мотивированный отказ от подписания, оказанные услуги, выполненные работы считаются принятыми собственниками помещений.

8.6. Финансовый результат по сбору и расходованию средств на текущий ремонт является составной частью ежегодного отчета Управляющей организации. В финансовом результате отражены переходящие на следующий год остатки средств Многоквартирного дома или долг. Переходящие суммы могут быть использованы по мере необходимости и учитываются в финансовом результате следующего года.

## **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:

9.2.1. все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника;

9.2.2. загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

9.2.3. 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;

9.2.4. 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 прайса дополнительных услуг.

## **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 7.1. настоящего Договора, уведомление о предложении расторжения Договора управления в следующих случаях:

10.4.1. 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;

10.4.2. 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.

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

10.6. 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.

10.7. 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.

10.8. 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 с «01» декабря 2025 года до «30» ноября 2030 года. 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 3.2. 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. Обработка персональных данных**

13.1. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ "О персональных данных" в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных Собственника/ Пользователя и является оператором персональных данных.

13.2. Целями обработки данных является исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении Собственников Помещений связанные с:

13.2.1. расчетами и начислениями платы за Помещение, Коммунальные и иные услуги, оказываемые по Договору;

13.2.2. подготовкой, печатью, доставкой Собственникам платежных документов;

13.2.3. приемом собственников, пользователей услуг при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;

13.2.4. ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности Собственников, потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также с взысканием задолженности с Собственников, потребителей.

13.3. В состав персональных данных Собственник, подлежащих обработке, включаются:

13.3.1. фамилия, имя, отчество, число, месяц год рождения Собственника;

13.3.2. адрес регистрации Собственника;

13.3.3. адрес фактического места жительства Собственника;

13.3.4. паспортные данные;

13.3.5. сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (или уполномоченном органе), а равно о иных правах на пользование Помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных граждан;

13.3.6. сведения о размерах принадлежащих Собственникам долей в праве общей собственности на Общее имущество Собственников;

13.3.7. размер платы за содержание Помещения и Коммунальные услуги (в т.ч. и размер задолженности);

13.3.8. иные персональные данные (ИНН, СНИЛС и проч.).

13.4. Собственник Помещения предоставляет Управляющей организации право на сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование, обезличивание, блокирование, уточнение (обновление, изменение), распространение (организация и проведение общих собраний, обращение в судебные органы) (в том числе передачу) и уничтожение своих персональных данных.

13.5. При обработке персональных данных в целях исполнения настоящего Договора Управляющая организация обязуется соблюдать конфиденциальность и обеспечивать безопасность персональных данных Собственника.

13.6. Хранение персональных данных Собственника осуществляется в течение срока действия Договора и после его расторжения в течение срока исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора.

13.7. Положение об обработке и защите персональных данных Собственников и Пользователей Помещений в Многоквартирном доме размещен на сайте Управляющей организации.

### **14. Заключительные положения**

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

14.2. Местом исполнения Договора (территориальной подсудностью) является Российская Федерация, Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, улица Ленина, дом № 290/8 к. 1.

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

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

14.5. Подписанием настоящего Договора Собственник выражает свое согласие на передачу и обработку персональных данных, перечисленных в статье 13 Договора.

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

14.7. 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.

14.8. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – Состав общего имущества, Многоквартирного дома по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, улица Ленина, дом № 290/8 к. 1;
- Приложение № 2 – Перечень, периодичность и стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, улица Ленина, дом № 290/8 к. 1;
- Приложение № 3 – Границы эксплуатационной ответственности между Общим имуществом Многоквартирного дома и Помещением Собственника;
- Приложение № 4 – Правила пользования электрооборудованием Многоквартирного дома;
- Приложение № 5 – Правила пожарной безопасности Многоквартирного дома;
- Приложение № 6 – Согласие на обработку персональных данных от Собственника Помещения.
- Приложение № 7 – Перечень помещений собственника

### 15. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

#### Управляющая организация

**ООО «УК «Стройконтинент Сервис»**  
ИНН 2366025071, КПП 236601001  
ОГРН 1212300003728  
Расчетный/сч. 40702810730060011914  
в банке ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК  
Корр./сч. 3010181060000000602  
БИК 046015602  
Юридический адрес: 354000, Краснодарский край,  
Сочи г., Парковая ул., дом 5, пом. 14Г  
Телефон: 8 (862) 271–02–24  
email: info@uk-skservice.ru  
сайт: www.uk-skservice.ru

#### Собственник

**ООО "Специализированный застройщик  
«КОНДИ»**  
ИНН 2320121390, ОГРН 1042311681939,  
КПП 236701001, р/сч. 40702810030060010631 в  
ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК,  
к/с 3010181060000000602, БИК 046015602  
зарегистрировано по адресу 354002, г. Сочи,  
ул. Я. Фабрициуса, д. 12  
e.mail: kondi.ooo2018@mail.ru

Генеральный директор  
М.П. \_\_\_\_\_  
Щенков А.Л.



Председатель совета дома, Собственник:  
\_\_\_\_\_ Зыбенко П.А.  
(Подпись) ФИО



### СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

**Многоквартирного дома по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, улица  
Ленина, дом № 290/8 к. 1**

1. В состав Общего имущества включаются:

а) помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями Помещений, принадлежащих Собственникам, и предназначенные для обслуживания более одного Помещения в этом Многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, в которых имеются инженерные коммуникации, обслуживающее более одного Помещения в Многоквартирном доме оборудование;

б) кровля;

в) ограждающие несущие конструкции Многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции Многоквартирного дома, обслуживающие более одного Помещения, включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции;

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения Многоквартирного дома, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного Помещения;

е) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет Собственников Помещений в Многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, включая электрощитовые, насосные, вентиляционные камеры;

з) земельный участок;

и) зеленые насаждения, элементы ландшафтного декора, проходы и проезды с твердым покрытием;

к) малые архитектурные формы.

2. В состав Общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного, горячего водоснабжения, отопления, состоящие из насосной, трубопроводов и стояков, ответвления на поэтажные коллекторные группы, коллекторы, ответвления с коллекторной группы на квартиры, включая первую запорно-регулирующую арматуру на ответвлении от коллектора, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, водомерные узлы, а также механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях.

3. В состав Общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения (хоз. бытовая, ливневая, дренажная), состоящая из канализационных колодцев, выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, лотков, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

4. В состав Общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, оборудование уличного и декоративного освещения, электрических установок противопожарных систем, вертикального транспорта, электрооборудования слаботочных систем, сетей (кабелей) от внешней границы до выходных клемм автоматического выключателя нагрузки на помещение, системы молниезащиты, заземления и уравнивания потенциалов, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

5. В состав Общего имущества включаются внутридомовые системы противопожарной защиты, состоящие из систем противодымной защиты, противопожарного водопровода, системы

автоматического пожаротушения, пожарной сигнализации, системы оповещения и управления эвакуацией, включают в себя вентиляционные установки, воздуховоды, клапаны, приводы, насосные установки, этажные пожарные шкафы, рукава, сопла, извещатели, оповещатели, блоки питания и управления, трубопроводы, а также другое оборудование, расположенное в этой системе.

6. В состав Общего имущества включаются внутридомовые слаботочные системы, состоящие из системы видеонаблюдения, контроля и управления доступом, домофонии, эфирного телевидения, интернет, включают в себя видеокамеры (уличные и внутренние), кабельные линии, мониторы и видеорегистраторы, блоки питания и управления, приводы, шлагбаумы, ворота, вызывные панели, крышные антенны, делители, усилители, коммуникационные шкафы, а также другое оборудование, расположенное в этой системе.

7. В состав Общего имущества включается система общеобменной вентиляции, состоящая из воздуховодов, фасонных частей, вентиляционных установок, огнезадерживающих клапанов, регулирующей арматуры, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

8. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав Общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены Многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности, при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в Многоквартирный дом.

ООО УК «Стройконтинент Сервис»

Генеральный директор  Геращенко А.Л.

М.П.

Председатель совета дома, Собственник

 Зыбенко П.А.  
(подпись) (ФИО)

«КонДи»  
застройщик

Перечень, периодичность и стоимость работ и услуг  
по содержанию и ремонту Общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу:  
Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, улица Ленина, дом № 290/8 к. 1  
Площадь 8 147,80 кв. м

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Стоимость, руб./м <sup>2</sup> в месяц
1	<u>Работы по надлежащему содержанию несущих и ненесущих конструкций МКД</u>	2 раза в год	0,96
2	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оборудования и систем инженерно – технического обеспечения в многоквартирном доме</u>		30,48
	Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения, водоотведения в МКД (проверка исправности и работоспособности, контрольный съём показаний коллективных (общедомовых) приборов учета; исправности, работоспособности, запорной арматуры, автоматических регуляторов и устройств, скрытых от постоянного наблюдения; Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации, контроль состояния на предмет исправности элементов внутренней канализации, фановых труб, внутреннего водостока дренажных систем и ливневой канализации).	ежедневно	5,52
	Работы, выполняемые для надлежащего содержания электрооборудования в МКД (проверка исправности и работоспособности, контрольный съём показаний коллективных (общедомовых) приборов учета; проверка работоспособности устройств защитного отключения (УЗО); Техническое обслуживание силовых и осветительных установок, установок автоматизации внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования).	ежедневно	5,52
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем отопления, техническое обслуживание тепловых узлов (промывка и опрессовка систем отопления, входящих в состав общего имущества МКД, подготовка МКД к отопительному сезону - 1 раз в год).	ежемесячно	3,86
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции МКД	3 раза в год	0,21
	Проверка исправности и работоспособности, контрольный съём показаний индивидуальных приборов учета холодной, горячей воды, электроэнергии и отопления	2 раза в год	0,68
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания телекоммуникационного оборудования, видеонаблюдения, домофонии, СКУД, автоматических ворот, шлагбаумов	ежемесячно	3,06
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем пожарной безопасности а) Профилактический осмотр и укладка пожарных рукавов на новый шов б) Проверка системы на водоотдачу в) Техническое обслуживание запорной арматуры и противопожарного трубопровода г) Проверка и осмотр огнетушителей д) Техническое обслуживание слаботочной системы е) Обслуживание сплинкерного пожаротушения	1 раз в год 2 раза в год 2 раза в год 2 раза в год 4 раза в год 1 раз в месяц	5,72

	<p>ж) Обслуживание систем противодымной защиты</p> <p>з) Работы по ремонту и замене неисправных противопожарных и охранных датчиков</p> <p>и) Работы по ремонту и замене контроллеров пожарной и охранной системы</p> <p>к) Работы по ремонту неисправной инфраструктуры системы охранно-пожарной сигнализации</p> <p>л) Организационно-технические мероприятия, поддерживающие системы пожарной сигнализации, управления пожаротушением, оповещения о пожаре в работоспособном состоянии</p> <p>м) Прочие работы, включая аварийные</p>	<p>1 раз в месяц</p> <p>4 раза в год по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости</p> <p>1 раз в месяц по мере необходимости</p>	
	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового лифтового и грузоподъемного оборудования, диспетчерское обслуживание лифтов и грузоподъемных механизмов, техническое обслуживание и аварийное обслуживание по договору.</p> <p>А) Периодическое техническое освидетельствование лифтов и грузоподъемного оборудования на соответствие «Регламенту о безопасности лифтов и грузоподъемного оборудования»</p> <p>б) Услуги по обязательному страхованию гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте.</p>	<p>ежемесячно</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p>	5,91
3	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме</i>		<u>24,09</u>
	Подметание и мытье полов во всех помещениях общего пользования первого этажа, входной группы и пола кабин лифтов и грузоподъемного механизма	5 раз в неделю	6,46
	Влажная уборка коридоров, лестничных площадок и маршей	5 раз в неделю	8,26
	Подметание и влажная уборка цокольного этажа	1 раз в неделю	1,86
	Влажная протирка перил лестниц, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек в помещениях общего пользования	1 раз в месяц	1,98
	Мытье и протирка электрических шкафов и почтовых ящиков	1 раз в месяц	1,88
	Мытье окон и витражей в помещениях общего пользования	2 раза в год	1,58
	Уборка технических помещений	1 раз в месяц	1,52
	Дератизация помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном (дезинсекция по мере необходимости)	4 раза в год	0,55
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>20,02</u>
	Подметание придомовой территории	5 раз в неделю	6,88
	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	5 раз в неделю	1,06
	Очистка урн (промывка урн по мере необходимости)	5 раз в неделю	0,52
	Прочистка ливневой канализации	1 раз в три месяца	1,92
	Обслуживание контейнерной площадки	3 раза в неделю	0,86
	Содержание детских площадок	ежемесячно	1,86
	Содержание и уход за зелеными насаждениями	1 раз в неделю	6,92
5	<i>Проведение охранных мероприятий</i>		<u>21,04</u>
	Охранные услуги периметра, организация круглосуточного пропускного режима	круглосуточно	21,04
6	<i>Консьерж-служба</i>		<u>19,33</u>

Услуги администратора		ежедневно	19,33
7	<u>Услуги управления</u>	ежемесячно	<u>24,40</u>
8	<u>Проведение технических осмотров и мелкий ремонт инженерных систем и конструктивных элементов МКД.</u>	ежемесячно	<u>2,51</u>
9	<u>Аварийно – диспетчерское обслуживание (обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения)</u>	круглосуточно	<u>4,17</u>
		<b><u>ИТОГО</u></b>	<b><u>147,00</u></b>

ООО УК «Стройконтинент Сервис»

Генеральный директор

М.П.



Гриценков А.Л.

Председатель совета дома, Собственник

Зыбенко П.А.  
(ФИО)



(Подпись)

**Границы эксплуатационной ответственности  
между Общим имуществом Многоквартирного дома и Помещением Собственника**

№ п/п	Управляющая организация	Собственник
1	<u>Строительные конструкции</u> Наружные стены и конструкции	<u>Строительные конструкции</u> Внутренняя поверхность стен Помещения, оконные заполнения и входная дверь в Помещение
2	<u>Системы горячего и холодного водоснабжения:</u> Стояки системы холодного и горячего водоснабжения, включая первую запорно-регулирующую арматуру на ответвлении от стояка в помещении	<u>Системы горячего и холодного водоснабжения:</u> После первой запорно-регулирующей арматуры (от точки резьбового соединения после арматуры), в т.ч. фильтры, счётчики воды, регуляторы давления, трубопроводы, разводка по помещению и другое сантехническое оборудование, расположенное в Помещении. Система удаленного снятия показаний ИПУ в полном объёме.
3	<u>Система отопления:</u> Подающие и обратные стояки, поэтажные шкафы, распределительные коллекторы, манометры, термометры, запорно-регулирующая арматура, ответвления от поэтажных коллекторов к помещению до первого отключающего устройства, включая само отключающее устройство	<u>Система отопления:</u> Подающие и обратные трубопроводы от первого отключающего устройства (от точки резьбового/сварного соединения после арматуры), установленного на поэтажных распределительных коллекторах, в местах ответвления от коллекторов к помещению до распределительных коллекторов внутри Помещения (при наличии) или непосредственно до отопительных приборов (при отсутствии распределительных коллекторов внутри Помещения), подающие и обратные трубопроводы от распределительных коллекторов внутри Помещения (при наличии) до отопительных приборов, индивидуальные приборы учета тепла, запорная, запорно-регулирующая арматура, отопительные приборы внутри Помещения
4	<u>Система электроснабжения:</u> Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства до выходных клемм автоматического выключателя нагрузки на помещение в этажном распределительном щите перед индивидуальным прибором учета электроэнергии	<u>Система электроснабжения:</u> Вся система электроснабжения от выходных клемм автоматического выключателя нагрузки на помещение в этажном распределительном щите, индивидуальный прибор учета, устройство защитного отключения, щит внутри Помещения и т.д.
5	<u>Система водоотведения:</u> Внутридомовая система канализации, канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками, расположенными на нем	<u>Система водоотведения:</u> Трубопроводы канализации от раструба крестовин или тройника общего канализационного стояка (вместе с точкой присоединения), разводка по Помещению
6	<u>Переговорно-замочное устройство (домофон)</u> Внутридомовая система домофонии (электрозамки, блоки управления, уличные вызывные панели), подводка к блоку ПЗУ, установленного в Помещении, до внешней границы помещения (стена смежная с общим коридором)	<u>Переговорно-замочное устройство (домофон)</u> Блок ПЗУ, установленный в Помещении, проводка от внутренней границы помещения (стена смежная с общим коридором)

7	<p><u>Слаботочные системы (интернет, телевидение)</u>  Внутридомовая система СКС (коммутационные шкафы и стойки, антенны, позтажные усилители и делители, свитч-панели и т.п.), подводка до внешней границы помещения (стена смежная с общим коридором)</p>	<p><u>Слаботочные системы (интернет, телевидение)</u>  Оборудование, установленное в Помещении, проводка от внутренней границы помещения (стена смежная с общим коридором)</p>
---	---	--

1. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через Помещение.
2. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется, при необходимости, акт в течение 3 (трех) рабочих дней.  
Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации (в т.ч. аварий), составляется, при необходимости, акт в течение 3 (трех) рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Управляющей организации.
4. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
5. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ Общему имуществу и имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника\*.

\* В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.

ООО УК «Стройконинент Сервис»  
Генеральный директор



Гращенко А.Л.

М.П.

Председатель совета дома, Собственник



Зыбенко П.А.  
(ФИО)

### Правила пользования электрооборудованием 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, дюбеля, 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.

ООО УК «Стройконтинент Сервис»  
Генеральный директор Бриценков А.Л.



М.П.

Председатель совета дома, Собственник  
Зыбенко П.А.  
(ФИО)



## **Правила пожарной безопасности Многоквартирного дома**

### 1. Общие положения

1.1. Правила пожарной безопасности для жилых домов (далее - Правила) устанавливают основные требования пожарной безопасности для жилых домов, а также зданий, сооружений и помещений, и иных объектов, предназначенных для обслуживания жилищного фонда, 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, 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 электрощитками 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.

4.3. Дополнительно в кухнях квартир на сети хозяйственно-питьевого водопровода перед выходом на балкон предусмотреть отдельный (ПКБ) для присоединения шланга длиной 20 метров, оборудованного распылителем, для использования в качестве первичного устройства пожаротушения для ликвидации очага возгорания.

#### 5. Порядок действий при пожаре

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

5.1.1. немедленно сообщить об этом по телефону "01" (с мобильного телефона "101") в пожарную охрану (при этом необходимо назвать адрес, место возникновения пожара, а также сообщить свою фамилию) и поставить в известность Управляющую организацию сообщив на пульте диспетчера;

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

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

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

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

ООО УК «Стройконтинент Сервис»  
Генеральный директор \_\_\_\_\_ Бращенков А.Л.



М.П.

Председатель совета дома, Собственник  
\_\_\_\_\_ Зыбенко П.А.  
(подпись) (ФИО)



## СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ СВОИХ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

Генеральному директору ООО «УК  
«Стройконтинент Сервис»  
А.Л. Гращенкову

### Согласие на обработку моих персональных данных

Я, субъект персональных данных: \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. полностью), основной документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_ (наименование, серия, номер, дата выдачи, выдавший орган), зарегистрированного(-ой) по адресу: \_\_\_\_\_, в лице представителя субъекта персональных данных (заполняется в случае получения согласия от представителя субъекта персональных данных) \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. полностью), основной документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_ (наименование, серия, номер, дата выдачи, выдавший орган), зарегистрированный(-ая) по адресу: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (реквизиты доверенности или иного документа, подтверждающего полномочия представителя), в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ "О персональных данных" даю конкретное, предметное, информированное, сознательное и однозначное согласие на обработку своих персональных данных ООО «УК «Стройконтинент Сервис» ИНН 2366025071 (далее - оператор), находящемуся по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Парковая, д. 5, пом. 14Г (адрес оператора), с целью: в целях исполнения договорных и иных жилищных и гражданско-правовых отношений при осуществлении Управляющей компанией хозяйственной деятельности, повышения оперативности и качества обслуживания Субъекта, в том числе:

- фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения;
- гражданство;
- состав семьи;
- адрес регистрации по месту жительства (дата регистрации по месту жительства) и адрес фактического проживания;
- серия и номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе;
- сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости (ином уполномоченном органе), а равно о иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих;
- фотографическое изображение;
- страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС);
- реквизиты банковского счета, реквизиты банковской карты;
- номер контактного телефона, адрес электронной почты и (или) сведения о других способах связи;
- размер задолженности за ЖКУ;
- регистрационный номер и марка автомобиля;
- сведения о социальных льготах (в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации);
- иные персональные данные, которые необходимы для исполнения договора управления, гражданско-правового договора.

Персональные данные обрабатываются Оператором в целях исполнения договорных и иных гражданско-правовых отношений при осуществлении Управляющей компанией хозяйственной деятельности, повышения оперативности и качества обслуживания Субъекта, в том числе:

- регистрации и обработки сведений, необходимых для начисления жилищно-коммунальных платежей;

- регистрации обращений, жалоб, заявлений граждан, сбора, систематизации, обработки и хранения информации о собственниках помещений, потребителях ЖКУ, временных жильцах МКД/ в нежилых помещениях (апартаментах) нежилого здания, фактически проживающих в доме/ в нежилых помещениях (апартаментах) нежилого здания;
- выполнение обязательств по содержанию и ремонту общего имущества;
- получения предоставленных льгот физическим лицам по оплате ЖКУ;
- передачи информации в государственные органы Российской Федерации в порядке, предусмотренным действующим законодательством;
- а также иных целях, необходимых для осуществления Оператором, возложенных на него обязанностей в рамках договора управления, одной из сторон которого является Субъект.

Разрешаю оператору производить автоматизированную, а также осуществляемую без использования средств автоматизации обработку моих персональных данных, а именно: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение.

Настоящее согласие субъекта на обработку персональных данных действительно в течение всего срока действия Договора управления/договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию общего имущества МКД/нежилого здания, а также срока исковой давности с момента расторжения Договора управления/договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию общего имущества МКД/нежилого здания и иными требованиями законодательства РФ. По истечении сроков хранения таких документов они подлежат уничтожению.

Я оставляю за собой право отозвать в любой момент согласие посредством составления соответствующего письменного документа, который может быть направлен мной Оператору по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу: 354000, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Парковая, д. 5, пом. 14Г, либо вручен лично под расписку представителю Оператора.

Подтверждаю, что ознакомлен (а) с Положением оператора об обработке персональных данных, а также нормами Федерального закона от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных», права и обязанности в области защиты персональных данных мне разъяснены. Оператор гарантирует, что обработка моих личных данных осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

(подпись)

(ФИО)