

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом
между управляющей организацией и собственниками помещений в МКД

г. Анапа

01 июня 2026 года

Настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – Договор, Договор управления МКД) заключен на основании решения общего собрания собственников помещений (Протокол № 1 от ____ 2026 года) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Анапа, ул. Крылова, дом 15, копр. 1, (далее – Объект управления, МКД), между сторонами: с одной стороны – ООО «УК «Магнолия», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» (УО), в лице Атемасовой Елены Роальдовны, действующей на основании Устава и Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 422 от 30.07.2015 года, и с другой стороны – собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, именуемыми в дальнейшем «собственник помещения» на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности № ____ от __.__.20__ года (наименование, номер, дата выдачи документа, подтверждающего право собственности на помещение). Стороны договорились о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Условия Договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Крылова, дом 15 корпус 1.

1.2. Управляющая организация осуществляет свою деятельность на основании лицензии на управление многоквартирными домами от «30» июля 2015 года № 422.

1.3. При исполнении настоящего Договора стороны руководствуются положениями настоящего Договора и положениями:

- Жилищного кодекса;
- Гражданского кодекса;
- Закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- постановления Правительства от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила предоставления коммунальных услуг);
- постановления Правительства от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила содержания общего имущества);
- постановления Правительства от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
- постановления Правительства от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- иных нормативно-правовых документов.

В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют постольку, поскольку не противоречат действующему законодательству.

1.4. Управление многоквартирным домом исходя из его технического состояния и задания собственников помещений осуществляется по Договору в целях сохранения

многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.5. Настоящий Договор размещается Управляющей организацией в ГИС ЖКХ (www.dom.gosuslugi.ru) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия Договора за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество) в порядке, установленном в настоящем Договоре;

б) обеспечивать предоставление коммунальных услуг (холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, обращение с ТКО) собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме;

в) предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в этом доме:

– телевидения;

– видеонаблюдения;

– обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;

– другие услуги.

г) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее – иная деятельность), в порядке, установленном в настоящем Договоре.

2.2. В отношениях с ресурсоснабжающими организациями, поставляющими коммунальные ресурсы, Управляющая организация действует от своего имени по поручению и за счет собственников. Если договором с ресурсоснабжающими организациями предусмотрена оплата ресурсов потребителями или в случае уступки Управляющей организацией права денежного требования к потребителям по оплате потребленных коммунальных услуг ресурсоснабжающей организации, осуществляющей поставку соответствующих коммунальных ресурсов, Собственник осуществляет оплату по таким обязательствам ресурсоснабжающей организации.

2.3 Управляющая компания в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных Собственников и иных потребителей в МКД.

2.3.1 Целями обработки персональных данных является исполнение Управляющей компанией обязательств по Договору, включающих в себя функции, связанные с:

- расчетами и начислениями платы за жилое/нежилое помещение, коммунальные и иные услуги, оказываемые по Договорам;

- подготовкой, печатью и доставкой потребителям платежных документов;

- приемом потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих начисленные платежи;

- ведение досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также с взысканием задолженностей с потребителей;

- иные цели, связанные с исполнением Договора.

2.3.2. В состав персональных данных собственника, подлежащих обработке включаются:

- Фамилия, Имя, Отчество, число, месяц, год рождения;

- паспортные данные;

- адрес регистрации;

- адрес места жительства;

- семейное положение;
- статус члена семьи;
- наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за содержание жилого/нежилого помещения и коммунальные услуги;
- сведения о регистрации права собственности в ЕГРН (ином уполномоченном органе), а равно о иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих;
- размер платы за содержание жилого/нежилого помещения и коммунальные услуги (в том числе и размер задолженности);
- иные персональные данные, необходимые для исполнения Договоров.

2.3.3 Заключив Договор, собственники помещений дают Управляющей компании право на сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование, обезличивание, блокирование, уточнение (обновление, изменение), распространение (в том числе передачу) и уничтожение своих персональных данных.

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

2.4. Услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечислены в Приложении № 1. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД утверждается общим собранием собственников помещений в МКД и не может быть утвержден в объеме менее минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённого постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290.

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД может быть изменен (в том числе дополнен) только решением общего собрания собственников помещений в МКД по согласованию с Управляющей организацией.

2.5. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в Приложении № 2.

2.6. Перечень и стоимость коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация, определяется на основании утвержденных в соответствии с законодательством тарифов. Тарифы на коммунальные услуги (электроэнергия, холодное водоснабжение, водоотведение, обращение ТКО) устанавливаются муниципальными, региональными и федеральными органами власти. Действующие тарифы размещены в доступном для всех собственников месте на доске информации в МКД, на доске информации в офисе ООО «УК Магнолия» по адресу: г. Анапа, ул. Крылова, д. 6, на официальном сайте www.jkh-magnolia.ru, и на ГИС ЖКХ (dom.gosuslugi.ru).

3.1. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЯЗАНА:

3.1.1. Обеспечивать собственными силами и/или с привлечением подрядных организаций оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту в объеме, предусмотренном Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД (приложение № 1 к Договору).

Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в МКД обеспечивается в том числе путем:

- а) определения способа оказания услуг и выполнения работ;
- б) подготовки заданий для исполнителей услуг и работ;
- в) заключения соответствующих договоров с организациями, осуществляющими поставки коммунальных ресурсов;
- г) осуществления контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД исполнителями этих услуг и работ, в том числе документального оформления приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.

3.1.1.2. Заключить с газораспределительной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования (далее – ВДГО), если в МКД есть такое оборудование.

Договор о техническом обслуживании и ремонте ВДГО являются публичным и заключаются в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ и Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденными постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410.

3.1.3. Проводить плановые и внеплановые, общие и частичные осмотры общего имущества МКД. Результаты осмотров оформлять письменно путем составления актов осмотра в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества и настоящего Договора.

3.1.4. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Объекта управления, определенных энергосервисными договорами и решениями общих собраний собственников помещений в МКД.

3.1.5. Выполнять работы и/или оказывать услуги по управлению МКД в соответствии с Перечнем, утвержденным приложением № 1 к настоящему Договору.

3.1.6. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в МКД и лицам, пользующимся на законных основаниях помещениями в этом доме, в соответствии со степенью благоустройства МКД, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) обращение ТКО.

3.1.7. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, а также потребляемых при содержании общего имущества в МКД.

3.1.8. Осуществлять расчеты за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, включая:

- а) начисление обязательных платежей за жилищно-коммунальные услуги жилых и нежилых помещений, а также дополнительные услуги по решению общего собрания собственников;
- б) формирование и предоставление платежных документов (квитанций) Собственнику для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, размещая их в почтовых ящиках, другим доступным способом и в электронной форме в Государственной информационной системе ЖКХ (ГИС ЖКХ), не позднее 5-го числа месяца, следующего за истекшим.

в) прием платежей за содержание и ремонт общего имущества в МКД и коммунальные услуги по настоящему Договору;

г) перерасчет размера платы по обращениям собственников в случаях, предусмотренных законодательством, включая ненадлежащее качество услуг и временное отсутствие собственника;

3.1.9. На основании заявки собственника составлять акты о фактах предоставления коммунальных и/или жилищных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.10. Информировать собственника в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.11. Принимать плату за жилищно-коммунальные услуги, предоставляемые в рамках настоящего Договора, от всех нанимателей и арендаторов помещений в МКД, принадлежащих собственнику.

3.1.12. Производить сверки расчетов по платежам, внесенным собственником по настоящему Договору, на основании соответствующего обращения собственника, а также производить проверку правильности исчисления предъявленного собственнику к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и по результатам проверки выдавать собственнику документы, содержащие начисленные платежи.

3.1.13. Предоставлять ежегодный отчет, об исполнении условий настоящего договора, до первого апреля текущего года за предыдущий календарный год путем размещения отчета на информационных досках в подъездах МКД, сайте управляющей организации в сети Интернет и в ГИС ЖКХ. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента представления отчета, отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

3.1.14. Принимать, хранить и передавать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы в порядке, предусмотренном постановлениями Правительства от 13.08.2006 № 491, от 15.05.2013 № 416.

Управляющая организация в течение 3 (трех) рабочих дней с даты принятия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа управления обязана передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, лицу, принявшему на себя обязательства по управлению многоквартирным домом, вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖК, ЖСК либо – в случае непосредственного управления МКД – одному из собственников помещений в МКД, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления МКД, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в МКД.

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

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

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

Аварийная служба 8 (918) 2699176 – круглосуточно.

3.1.15. Организовать подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД, в том числе:

- а) разработку перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также по результатам осмотра общего имущества собственников помещений в МКД;
- б) подготовку предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) МКД, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;
- г) подготовку предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в МКД в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в МКД.

3.1.16. Организовать прием и рассмотрение обращений, заявок и предложений собственников и пользователей помещений в МКД.

По письменным и электронным запросам, направляемым на юридический адрес или официальную электронную почту Управляющей организации, представлять собственникам и пользователям помещений информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, размере платы, а также иную обязательную к раскрытию информацию.

Если запрашиваемая информация относится к обязательной для раскрытия на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на вывесках и информационных стендах (стойках) в Управляющей организации или в ГИС ЖКХ, то собственнику или пользователю помещения в письменном ответе указывается место размещения запрашиваемой информации в предусмотренные законодательством сроки.

Рассмотрение обращений по вопросам, не связанным с раскрытием информации, указанной в пунктах 31, 32 и 34 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416, составляет не более 10 рабочих дней со дня получения Управляющей организацией соответствующего запроса (обращения).

3.1.16.1. При поступлении обращения собственника об обнаружении запаха газа в помещениях либо на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы и в случае обнаружения утечки газа обеспечить безопасность людей и ликвидацию обнаруженной утечки.

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

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

Запись на прием осуществляется по телефону 8 (86133) 3-94-43 или по электронной почте управляющей организации, а также через ГИС ЖКХ. Прием без предварительной записи ведется после приема собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, записанных на прием.

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

При выявлении случаев использования общего имущества собственников помещений в МКД без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД Управляющая организация направляет претензию пользователю общего имущества, уведомляет о выявленном нарушении совет МКД, органы контроля и надзора для принятия необходимых мер реагирования в отношении нарушителя.

Управляющая организация, действуя на основании решения собрания собственников многоквартирного дома, заключает договоры на использование общего имущества и защищает интересы собственников от его незаконного использования. Если возникает необходимость, она представляет интересы собственников в суде, помогает вернуть имущество, взыскивает деньги в случаях неосновательного обогащения и требует компенсацию за ущерб, причиненный общему имуществу. Взысканные в судебном порядке денежные средства расходуются на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества. Кроме того, управляющая компания может нанимать юридических специалистов для получения профессиональной правовой помощи.

В случае принятия решения о назначении Управляющей организации уполномоченным представителем собственников помещений для заключения договоров об использовании

общего имущества, включая установку и эксплуатацию рекламных конструкций, Управляющая организация заключает соответствующий договор на условиях, определенных решением общего собрания собственников. Денежные средства, поступающие по таким договорам, расходуются на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома.

3.1.19. Обеспечить участие представителя собственников помещений в МКД в осуществлении контроля за качеством оказываемых Управляющей организацией услуг и выполняемых работ, в том числе при их приемке.

Представитель собственников помещений в МКД для участия в осуществлении контроля за качеством оказываемых Управляющей организацией услуг и выполняемых работ, в том числе при их приемке, определяется решением общего собрания собственников помещений в МКД (уполномоченное лицо). В случае если соответствующее решение не принято общим собранием собственников помещений в МКД, Управляющая организация уведомляет о приемке работ совет МКД или одного из собственников помещений МКД.

3.1.20. Обеспечить участие представителей собственников помещений в МКД в осуществлении контроля за качеством оказываемых Управляющей организацией услуг и выполняемых работ, в том числе при их приемке, в порядке, предусмотренном разделом 5 Договора.

3.1.21. Принимать от собственника показания индивидуальных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи показаний приборов учета (телефон, интернет и др.), и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных собственником показаний.

3.1.22. При наличии общедомового прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в сроки, определенные договорами с ресурсоснабжающими организациями.

Сохранность информации о показаниях общедомовых, индивидуальных приборов учета сохраняется Управляющей организацией в течение не менее трех лет.

3.1.23. Информировать собственника о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до начала перерыва.

3.1.24. Выдавать копии из финансового лицевого счета, различные справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством документы на основании соответствующего обращения Собственника.

3.1.25. Оказывать платные услуги согласно действующих прейскурантов.

3.2. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ИМЕЕТ ПРАВО:

3.2.1. Осуществлять обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора, нормами действующего законодательства. Не требуется согласно ч. 1 ст. 6 Закона № 152-ФЗ согласие собственников помещений на обработку персональных данных, если она необходима для исполнения договора, Сторонами которого либо выгодоприобретателями по которому они являются, а также для заключения любых гражданско-правовых договоров по инициативе собственников помещений или договоров, по которым собственники помещений будут являться выгодоприобретателями.

3.2.2. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие о выполнении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), общедомовых приборов учета;
- для доставки платежных документов собственникам помещений в МКД;

- для начисления платы за коммунальные услуги, подготовки и доставки платежных документов;
- для ведения досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников и пользователей путем заключения договора оказания услуг, а также путем заключения договора уступки права требования (цессии) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги третьим лицам, указанным в части 18 статьи 155 ЖК РФ.

3.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг в рамках настоящего Договора (собственными силами и/или с помощью привлеченных организаций).

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

3.2.5. В течение срока действия Договора созывать и проводить очередные (годовые) и внеочередные общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если принятие решений такими собраниями необходимо в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом.

3.2.6. Требовать своевременного внесения платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги ежемесячно до 15-го (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.2.7. В случае образования задолженности за предоставленные жилищно-коммунальные услуги требовать ее погашения в порядке, предусмотренном законодательством РФ и настоящим Договором, в том числе в судебном порядке.

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

3.2.9. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством РФ случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе:

а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги (уведомление размещается на ежемесячной счет-квитанции по оплате за ЖКУ).

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. (уведомление размещается на информационных досках в подъездах).

3.2.10. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией текущего, аварийного ремонта общего имущества многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.2.11. Предоставлять Собственнику дополнительные платные услуги, которые не связаны с оплатой за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома. Услуги оказываются по заявке Собственника, при условии предварительной оплаты.

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

3.2.13. 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.8.1 настоящего Договора.

3.2.14. Управляющая организация вправе изменить очерёдность и (или) график выполнения отдельных работ и услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая очердность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей МКД, технических и финансовых возможностей Управляющей организации.

3.2.15. Информировать в письменном виде об изменении платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги, тарифов, нормативов, цен потребления Собственников и иных лиц, проживающих в доме, не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты выставления платежных документов, без составления дополнительного соглашения к Договору.

3.2.16. Управляющая компания имеет право осуществлять индексацию размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома. Порядок и условия индексирования указаны в пункте 4 настоящего Договора.

3.2.17. Управляющая организация вправе требовать от собственников помещений:

- компенсацию расходов на выполнение неотложных работ и услуг (текущего характера), необходимость которых вызвана обстоятельствами, которые управляющая компания при заключении настоящего договора или при подготовке предложения об изменении размера платы на очередной год действия договора не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает;

- компенсацию расходов на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, выполненную по предписанию/требованию контролирующего или надзорного органа, если по не зависящим от Управляющей организации причинам решение общего собрания собственников о выполнении и (или) финансировании такого ремонта не было принято при установлении размера платы на очередной год действия договора.

3.2.17. Требовать от собственника предоставления информации, необходимой для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.2.18. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом собственником жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, электрической энергии, а также вывоза твердых бытовых отходов, составлять акт об установлении количества таких граждан.

3.2.19. Устанавливать правила проживания в МКД, не противоречащие гражданскому и жилищному законодательству РФ.

3.2.20. Заключать договоры о передаче общего имущества в МКД в пользование отдельным собственникам помещений или третьим лицам, использовании такого имущества в случае, если имеется соответствующее решение общего собрания собственников помещений в МКД, принятое в порядке, установленном в части 1 статьи 46 ЖК.

3.2.21. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.3. Собственник обязан в рамках настоящего Договора:

3.3.1. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за жилое/не жилое помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные соответствующими решениями

общего собрания собственников помещений в МКД, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

3.3.3. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы:

- подтверждающие его права на льготы, а также права на льготы лиц, проживающих в помещении, занимаемом собственником;
- подтверждающие право собственности на жилое/не жилое помещение.

3.3.4. Своевременно информировать УО о смене собственника жилого/не жилого помещения и предоставлять в УО необходимые документы.

3.3.5. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в АДС, а при возможности – принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.6. При обнаружении неисправностей, повреждений индивидуального прибора учета, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в Управляющую организацию.

3.3.7. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные приборы учета утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.8. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет собственника индивидуальных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, а также направлять исполнителю копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений.

3.3.9. Допускать представителей Управляющей организации (включая работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в принадлежащее ему жилое или нежилое помещение для:

- проведения осмотров технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и инженерных коммуникаций, не чаще одного раза в три месяца, в заранее согласованное время;
- выполнения необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, находящегося в данном помещении;
- ликвидации аварийных ситуаций – в любое время.

3.3.10. Собственник обязан предоставить доступ в помещение в сроки, указанные в уведомлении Управляющей организации.

3.3.11. В случае невозможности обеспечения доступа в указанные сроки собственник обязан уведомить Управляющую организацию о данном обстоятельстве не позднее 10 дней с момента получения уведомления, с указанием новой даты, которая не может превышать 30 дней с момента уведомления.

3.3.12. С момента составления акта о не допуске в помещение собственник несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственника (третьих лиц), включая случаи аварийных ситуаций на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома и расположенным внутри его помещения.

3.3.13. Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое жилое помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю показаний таких приборов учета и распределителей в порядке настоящего Договора, но не чаще одного раза в три месяца.

3.3.14. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 10 (десяти) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- а) о заключении договоров найма (аренды) помещения;
- б) о смене нанимателя или арендатора помещения, об отчуждении помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);
- в) о постоянно (временно) зарегистрированных в помещении лицах;
- г) о смене адреса фактической регистрации Собственника помещения;
- д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником;
- е) о смене статуса принадлежащего помещения при переводе из жилого в нежилое и наоборот;
- ж) о перепланировке жилого/нежилого помещения, если:
 - изменил границы или площадь помещения,
 - образовал новые помещения,
 - объединил смежные помещения (ч. 2 ст. 25 ЖК).
 - перенёс и разобрал перегородки,
 - перенёс и изменил устройство дверных проемов,
 - разукрупнил или укрупнил многокомнатную квартиру,
 - произвел устройство дополнительных кухонь и санузлов,
 - расширил жилую площадь за счет вспомогательных помещений,
 - ликвидировал темную кухню и входы в кухню через квартиру или жилое помещение,
 - произвел устройство или переоборудование существующих тамбуров.

3.3.15. Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме обязан заключить с ресурсоснабжающей организацией в письменной форме договоры на поставку холодной воды, электрической энергии в нежилое помещение, а также отведение сточных вод, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами и предоставить копии договоров в Управляющую компанию не позднее 5 дней со дня заключения таких договоров.

3.3.16. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за коммунальные услуги, в том числе с использованием цен (тарифов) на электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении такой социальной нормы, а также о наличии (об отсутствии) у собственника задолженности или переплаты за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.3. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.4. Требовать в случаях и порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия собственника в занимаемом жилом помещении.

3.4.5. Требовать снижения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случаях и порядке, которые установлены Правилами содержания общего имущества.

3.4.6. В случаях, предусмотренных законодательством, обратиться к Управляющей организации с заявлением о перерасчете платы за работы и/или услуги, выполняемые/оказываемые по настоящему Договору.

3.4.7. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД.

3.4.8. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

3.5. Собственник не вправе в рамках настоящего Договора:

3.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем.

3.5.2. Осуществлять реконструкцию, переустройство и/или перепланировку жилого помещения без соответствующих разрешительных документов.

3.5.3. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

3.5.4. Не санкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.5.5. 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, сплит систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома.

3.5.6. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.5.7. Допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов (в том числе строительных, а именно остатки от клеев, шпатлевки и жидких взрыво- и пожароопасных составов, веществ), засоряющих канализацию.

3.5.8. Курить табак (табачные изделия) в лифтах и помещениях общего пользования многоквартирного дома, согласно Федерального закона от 23.02.2013 года № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака».

3.5.9. Создавать повышенный шум в жилых/нежилых помещениях и местах общего пользования с 23:00 до 8:00, с 13:00 до 15:00, а так же дополнительно с 8:00 до 10:00 в выходные и нерабочие праздничные дни.

Если указанный временной интервал не соответствует временному интервалу, установленному для подобных ситуаций субъектом Российской Федерации, в котором находится МКД, применению подлежит последний.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ

4.1. Цена настоящего договора включает в себя плату по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общедомового имущества. В цену настоящего договора не входит стоимость коммунальных услуг, по которым Управляющая организация участвует в расчётах.

4.2. Собственники, а также иные лица, на которых в соответствии законодательством РФ лежит обязанность по внесению платы за жилое/не жилое помещение и коммунальные услуги, (далее – плательщики) обязуются ежемесячно выплачивать Управляющей организации:

4.2.1. Плату за управление, содержание и текущий ремонт жилого/нежилого помещения согласно п. 4.3. настоящего Договора и Приложения № 1.

4.2.2. Плату расходов коммунального ресурса на содержание общего имущества (КР на СОИ) электроэнергии, холодного водоснабжения, водоотведения (оплачивается отдельно от услуг за содержание и текущий ремонт) согласно фактических ежемесячных расходов по показаниям общедомовых приборов учета соответствующего коммунального ресурса и выставляется отдельной строкой в квитанции с учетом доли общей площади жилого (нежилого) помещения

в общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (Приложение № 1).
4.2.3. Плата за твердые коммунальные отходы (ТКО) оплачивается отдельно от услуг и работ, согласно тарифам, установленным региональным оператором Краснодарского края с которым заключен договор.

В случае принятия решения на общем собрании о переходе на прямые договора с ресурсоснабжающими организациями собственники заключают такие договора с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, договора холодного водоснабжения и водоотведения, а так же электроснабжения.

4.2.4. Плату за техническое обслуживание лифтов и платформ для маломобильной группы населения (МГН) оплачивается отдельно от услуг и работ, согласно Приложения № 1.

4.2.5. Плату за коммунальные услуги, предоставленные в жилом (нежилом) помещении, определяемую в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.2.6. Плату за иные платежи, предусмотренных договором или решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.7. Управляющая компания вправе осуществлять начисление пени за просрочку платежей с собственников жилых/нежилых помещений, несвоевременно или не полностью внесших плату за предоставленные услуги в соответствии с Федеральным законом от 03.11.2015 года № 307-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с укреплением платежной дисциплины потребителей энергетических ресурсов».

4.3. Размер платы за содержание жилого/нежилого помещения определен Сторонами согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 1) и составляет **26 рублей 61 копейка** с одного квадратного метра помещения с последующим ежегодным увеличением размера платы за содержание жилого/нежилого помещения в многоквартирном доме (индексацией) с распределением по видам услуг.

Стороны договорились, что ежегодная индексация будет проводиться в соответствии с принятым решением на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и составляет 4,8 %. Для проведения ежегодной индексации размера платы решение последующих общих собраний собственников многоквартирного дома не требуется.

4.4 Управляющая компания самостоятельно определяет изменение стоимости по каждой работе и услуге в перечне работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома таким образом, чтобы увеличение размера платы в расчете на один месяц и один квадратный метр общей площади принадлежащего собственнику помещения не превысило 4,8 %.

4.5. Исполнитель не позднее чем за месяц до предстоящей индексации размера платы за содержание жилого/нежилого помещения готовит новый расчет размера платы за содержание жилого/нежилого помещения с учетом индексации. Расчет нового размера платы соразмерно стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества с учетом индексации размещается на информационных стендах в подъездах МКД, а также на сайте Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства.

4.6 Размер платы собственника за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения определяется как произведение общей площади его помещения на размер платы за 1 кв. м такой площади в месяц.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

4.8. Плата за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 15-го (пятнадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет

платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

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

4.10. В случае, если форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством, форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией. Форма платежного документа устанавливается единой для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (счёт-извещение).

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

4.12. Неиспользование собственником занимаемого им жилого помещения не является основанием не внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

При временном отсутствии собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.13. В случае несвоевременной и/или неполной оплаты собственником жилого помещения и коммунальных услуг собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, которые установлены ЖК РФ.

4.14. 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 Договора.

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

4.16. В случае оказания услуг и/или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества.

При этом услуги и работы считаются оказанными или выполненными с ненадлежащим качеством в случае их несоответствия требованиям Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, иным требованиям законодательства Российской Федерации и условиям настоящего Договора.

4.17. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.18. Управляющая компания вправе увеличить цену договора на обслуживание, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД на сумму НДС, в случае, если в соответствии с нормами действующего законодательства РФ становится плательщиком НДС, начиная с 01 числа следующего месяца за месяцем возникновения у Управляющей компании обязанностей по уплате НДС.

Для увеличения размера платы на сумму НДС решение последующих общих собраний собственников многоквартирного дома не требуется.

Расчет нового размера платы соразмерно стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества с учетом НДС

размещается на информационных стендах в подъездах МКД, а также на сайте Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства.

5. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПОРЯДОК ПРИЕМКИ РАБОТ (УСЛУГ) ПО ДОГОВОРУ

5.1. Управляющая организация предоставляет информацию по запросу председателя Совета МКД (иного уполномоченного лица) не позднее 10 рабочих дней с даты обращения:

- о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества Собственников помещений МКД;
- о возможности для контрольных осмотров общего имущества Собственников помещений МКД;
- о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору;
- о состоянии расчетов Управляющей организации с Собственниками и ресурсоснабжающими организациями, размере задолженности за истекший расчетный период (месяц или год);

5.2. На основании Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 26 октября 2015 года № 761/пр «Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме» Управляющая организация составляет акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества один раз в год до 01 апреля, следующего за отчетным. Данный акт подписывается Председателем Совета МКД или одним из собственников (если не выбран Совет МКД) не позднее 10 рабочих дней со дня предоставления акта.

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

5.3. Если представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Управляющая организация не отвечает за свое неисполнение обязательств, если это произошло вследствие непреодолимой силы (чрезвычайные обстоятельства, такие как

природные и техногенные катастрофы, военные действия и иные причины, не зависящие от сторон).

6.3. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от исполнения обязательств, без требования возмещения убытков, при этом необходимо незамедлительное уведомление о начале и прекращении данных обстоятельств.

6.4. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества, Управляющая организация обязана пересчитать плату за жилое помещение и коммунальные услуги по обращению собственника.

6.5. Если собственник не уведомил Управляющую организацию об изменении числа зарегистрированных граждан в жилом помещении, не имеющем приборов учета, и имеются данные о временно проживающих, Управляющая организация вправе составить акт об их количестве и обратиться в суд за взысканием реального ущерба. Указанный акт направляется в органы внутренних дел и миграционного контроля в течение 3 дней.

6.6. В случае, если Собственник осуществляет неполную оплату коммунальных услуг, Управляющая организация имеет право приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в соответствии с порядком, установленным в пункте 7 настоящего Договора.

6.7. Если Управляющая организация обнаружит, что Собственник осуществил несанкционированное подключение к общему имуществу многоквартирного дома, а также к устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, она имеет право пересчитать размер платы за коммунальные услуги, потребленные Собственником без должного учета, начиная с даты несанкционированного подключения.

6.8. Собственник, передавший недвижимое имущество в аренду на основании договоров социального найма, несет субсидиарную ответственность за исполнение обязательств арендаторов по внесению платежей за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в случае невыполнения ими условий указанного договора. Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вступления в силу постановления об окончании исполнительного производства и возврата исполнительного документа взыскателю при следующих обстоятельствах:

- если невозможно установить местонахождение арендатора-должника или его имущества, либо получить сведения о наличии у него денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках и иных кредитных учреждениях;
- если у арендатора-должника отсутствует имущество, подлежащее взысканию, и все законные меры, предпринимаемые судебным приставом-исполнителем по его розыску, оказались безрезультативными.

6.9. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника устанавливается следующим образом:

в состав общего имущества включаются инженерные сети:

- на системе холодного водоснабжения – до входного патрубка отсекающей арматуры (первого вентиля, не включая вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире);
- на системе канализации – до места присоединения канализационной разводки к канализационному стояку, расположенному в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – до выходных соединительных клемм автоматических выключателей, расположенных в этажных щитах перед индивидуальным прибором учета электрической энергии;
- по слаботочным системам (ТВ, домофон) – до выходных соединительных клемм на разветвителях, расположенных в этажных щитах в местах общего пользования.

Индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, радиатор отопления, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру) не входят в состав общего имущества.

7. ПОРЯДОК ВВЕДЕНИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ И ПРИОСТАНОВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

7.1. Введение ограничения и приостановления предоставляемых коммунальных услуг в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги производится в следующем порядке:

7.1.1. Управляющая организация направляет собственнику помещения (потребителю-должнику) уведомление о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня доставки потребителю указанного предупреждения (уведомления) вводится ограничение такой коммунальной услуги.

7.1.2. При непогашении образовавшейся задолженности по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая компания приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением холодного водоснабжения.

8. ПОРЯДОК УВЕДОМЛЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ СОБСТВЕННИКОВ (ПОТРЕБИТЕЛЕЙ)

8.1. Все уведомления и предупреждения, в том числе введение ограничения и приостановление предоставляемых коммунальных услуг доводится до потребителя, в том числе до потребителя-должника одним из способов по выбору управляющей организации:

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

в) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

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

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

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

ж) путем размещения информации на ежемесячных счет-квитанциях.

8.2. Уведомление способом направления по почте заказного письма (с уведомлением о вручении) направляется по месту нахождения многоквартирного дома (г. Анапа, ул. Крылова, дом 15 корпус 1).

8.3. Риск неполучения собственником предупреждения (уведомления) несёт сам собственник.

8.4. В случае направления собственнику уведомления почтовым отправлением собственник считается уведомленным, если к исполнителю коммунальных услуг возвратился конверт по причине истечения срока хранения. В случае возврата конверта по причине истечения срока хранения исполнитель вправе ограничить, а затем приостановить предоставление коммунальной услуги.

8.5. В случае нахождения помещения в собственности нескольких лиц, уведомлению подлежит одно из них по выбору управляющей организации. При получении уведомления одним из собственников на него возлагается обязанность по оповещению других собственников.

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

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Срок действия настоящего Договора составляет 1 (один) год. При отсутствии заявления не позднее 30 дней одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

9.2. Изменение условий настоящего Договора в одностороннем порядке не допускается. Под односторонним изменением понимается, в том числе, принятие собственниками помещений решения о внесении изменений или дополнений в Договор в случае, если такие изменения или дополнения не согласованы с Управляющей организацией и не оформлены в соответствии с требованиями Жилищного кодекса (ст. 46 ЖК РФ).

9.3. Изменения в регулировании отношений Сторон по Договору, не требующие по условиям Договора принятия решения общего собрания собственников или согласования с председателем Совета МКД или иным уполномоченным собственниками лицом, не признаются односторонним изменением условий Договора в значении, придаваемом такому изменению пунктом 9.2. Договора, и не требуют оформления дополнительных соглашений.

9.4. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, указанного в п. 9.1 настоящего Договора.

9.5. Собственники имеют право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке до истечения срока, указанного в пункте 9.1, если на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме будет принято решение об этом. При этом обязательно должно быть подтверждение того, что Управляющая организация не выполнила условия настоящего Договора, что должно быть зафиксировано в актах ненадлежащего качества выполнения работ или оказания услуг, составленных в соответствии с законодательством РФ.

Управляющая организация должна быть уведомлена о расторжении настоящего Договора не позднее чем за 2 (два) месяца до его прекращения путем направления ей копии протокола общего собрания собственников помещений в МКД.

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

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

9.6.2. Собственники изменили условия Договора в части предмета, цены, срока исполнения Договора в одностороннем порядке без учета предложений Управляющей организации, и такие условия являются неприемлемыми, кабальными для Управляющей организации.

9.7. При достижении между Управляющей организацией и собственниками соглашения по досрочному расторжению Договора в случае, предусмотренном в пункте 9.6. Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее чем за 2 (два) месяца до расторжения Договора путем направления уведомления уполномоченному собственниками лицу и/или указанием на расторжение Договора в платежных документах. Собственники проводят общее собрание по вопросу избрания новой управляющей организации или иного способа управления многоквартирным домом. Договор прекращается с соблюдением правил пункта 2 статьи 200 ЖК РФ.

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

9.9. Договор считается прекращенным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и собственниками помещений.

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

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

9.12. Стороны настоящего Договора согласовывают, что одобрение условий Договора на общем собрании собственников считается акцептом каждого отдельного положения настоящего Договора в соответствии с нормами статей 45-48 Жилищного кодекса Российской Федерации, что влечет за собой возникновение прав и обязанностей для сторон в полном объеме.

9.13. Все приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, оформляемые в порядке, установленным Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, установленный Договором. К настоящему Договору прилагаются:

1. Приложение № 1. Перечень и стоимость услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

2. Приложение № 2. Перечень общего имущества.

3. Приложение № 3. Информация об Управляющей организации и контролирующих органах.

9. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Магнолия»

Юр. адрес: 353454, Краснодарский край, г.-к. Анапа, ул. Крылова, д. 6. Факт. адрес: 353454, Краснодарский край, г.-к. Анапа, ул. Крылова, д. 6.

ИНН/КПП 2301088806/230101001, ОГРН 1152301001160, ОКПО 29536744,

р/с 40702810630000006568 в отделении № 8619 ПАО «Сбербанк» г. Краснодар,

к/с 30101810100000000602, БИК 40349602

тел./факс: (86133) 3-94-43, тел. аварийно-диспетчерской службы 8 (918) 2699176 – круглосуточно.

e-mail: gk-magnolia@yandex.ru, Сайт : www.jkh-magnolia.ru

директор Е.Р. Атемасова

М.П.

дата рождения _____ г., место рождения: _____
паспорт _____ № _____, выдан _____

код подразделения _____
Адрес регистрации: _____
Адрес проживания: _____
Телефон: _____,
Адрес электронной почты: _____
Подпись: _____ / _____ /

Собственник _____

Управляющая компания _____

Приложение № 1
к договору управления от 01 июня 2026 г.

**Перечень работ, услуг и расчет размера платы на управление, содержание и текущий ремонт, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме,
расположенном по адресу: г. Анапа, ул. Крылова, дом 15, корп. 1**

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность	Стоимость на 1 кв. метра в месяц
1	Работы и услуги по санитарному содержанию общего имущества МКД		5,20
	Сухая уборка лестничных площадок, маршей, тамбуров, холлов, коридоров, подоконников и т.д.	1 раз в 5 дней	в т.ч.
	Влажная уборка пола лестничных площадок, маршей, тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок, лифтовых холлов.	1 раз в неделю	в т.ч.
	Влажная уборка первого этажа МКД, лифтовой площадки первого этажа МКД, пола лифтовой кабины, зеркал кабины лифта, марш первого этажа.	5 раз в неделю	в т.ч.
	Влажная уборка подоконников	1 раз в месяц	в т.ч.
	Обметание стен, плафонов, светильников, пыли с потолков	1 раз в месяц	в т.ч.
	Влажная протирка стен, плафонов на лестничных клетках, мытье окон, отопительных приборов и плинтусов (весна, осень)	2 раза в год	в т.ч.
	Влажная протирка входных дверей в подъезд, дверных	1 раз в месяц	в т.ч.

	ручек, лифтовых дверей, шкафов электросчетчиков, почтовых ящиков		
	Влажная и сухая уборка входных групп в подвал	1 раз в месяц	в т.ч.
2	Работы и услуги по содержанию мест общего пользования, придомовой территории и земельного участка, с элементами озеленения и благоустройства.	В течение действия договора управления	4,20
	Окраска ограждений, перил	1 раз в 5 лет (в зависимости от условий эксплуатации)	в т.ч.
	Окраска дверных полотен	1 раз в 6 лет	в т.ч.
	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	ежедневно	в т.ч.
	Уборка урн от мусора	1 раз в сутки	в т.ч.
	Промывка урн	По мере необходимости	в т.ч.
	Окраска урн	1 раз в год	в т.ч.
	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщ. слоя свыше 5 см	По мере образования	в т.ч.
	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см	По мере образования	в т.ч.
	Очистка придомовой территории от наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	По мере образования	в т.ч.
	Очистка придомовой территории от снега и льда	По мере образования	в т.ч.
	Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2см	1 раз в сутки	в т.ч.
	Подготовка смеси песка с хлоридами	По мере образования	в т.ч.
	Транспортировка смеси песка с хлоридами от места складирования к месту посыпки	По мере образования	в т.ч.
	Посыпка территории смесью песка с хлоридами во время гололеда	1 раз в сутки	в т.ч.
	Очистка территории от наледи и льда во время гололеда	1 раз в сутки	в т.ч.
	Работы и услуги по уборке территорий. Теплый период.		
	Подметание и уборка придомовой территории в дни без осадков;	5 раз в неделю	в т.ч.
	Подметание и уборка территории в дни обильных осадков	По мере необходимости	в т.ч.
	Частичная уборка территории в дни с осадками более 2см	1 раз в двое суток (50% терр.)	в т.ч.
	Уборка газонов	1 раз в неделю	в т.ч.
	Поливка газонов, подсев газонов, подрезка зеленых насаждений	По мере необходимости	в т.ч.
	Обработка зеленых насаждений от вредителей, подкормка удобрениями	По мере необходимости	в т.ч.
	Покос травы выше 10 см	По мере	в т.ч.

		необходимость	
	Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока	По мере необходимости	в т.ч.
	Работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку контейнерных площадок. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов.	В течение действия срока договора управления	в т.ч.
	Дератизация и дезинфекция по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях.	В течение действия срока договора управления	в т.ч.
	Содержание и ремонт детской площадки. Проверка и подтяжка узлов крепления, обновление окраски оборудования, обслуживание покрытия, смазывание подшипников, обеспечение чистоты оборудования и покрытия (удалять битое стекло, обломки и загрязнители), восстановление покрытия при незначительных повреждениях не более 20% покрытия)	В течение действия срока договора управления	в т.ч.
3	Работы по обеспечению вывоза ТКО		0,22
	Дезинфекция мусорных контейнеров, расположенных на земельном участке (комплекс мероприятий, направленный на уничтожение возбудителей инфекционных заболеваний и разрушение токсинов).	В соответствии с законодательством РФ	в т.ч.
4	Аварийно-диспетчерское обслуживание		1,95
	Аварийно-диспетчерское обслуживание (прием и регистрация заявок Собственников, пользователей помещений объекта, выявление их причин и характера. Ведение диспетчерского журнала и другой технической документации. Осуществление связи с городскими аварийными службами по вопросам, отнесенным к их компетенции, оперативный контроль за ходом ликвидации аварий, предупреждение нарушений хода выполнения работ). Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, прием заявок населения.	Круглосуточно. При обращении Собственников, пользователей помещений объекта	в т.ч.
5	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности		0,80
	Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, сигнализации.	В соответствии с законодательством РФ	в т.ч.
6	Осмотр конструктивных элементов		0,30
	Контроль и обеспечение работ по подготовке Объекта к сезонным условиям эксплуатации	2 раза в год	в т.ч.
	Работы, необходимые для надлежащего содержания	2 раза в год	в т.ч.

	несущих конструкций (Осмотры фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (Осмотры перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов.		
7	Работы необходимые для надлежащего содержания и текущего ремонта оборудования и систем инженерно-технического обеспечения		6,86
	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем холодного водоснабжения и водоотведения Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания насосного оборудования. Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на насосном оборудовании; контроль параметров воды и гидравлические испытания насосного оборудования.	2 раза в год	в т.ч.
	Работы, выполняемые для надлежащего содержания электрооборудования	В течение действия договора управления	в т.ч.
	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, систем автоматической пожарной сигнализации, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков.	В соответствии с законодательством РФ	в т.ч.
	Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем вентиляции и дымоходов.	В соответствии с законодательством РФ	в т.ч.
	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции	3 раза в год	в т.ч.
	В зимнее время осмотр оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с целью предотвращения их обмерзания и закупорки.	3 раза в год	в т.ч.
	Работы по обслуживанию слаботочных систем	В течение действия договора управления	в т.ч.
	Техническое обслуживание запирающих устройств (домофон).	В течение действия договора управления	в т.ч.
	Техническое обслуживание видеонаблюдения	В течение	в т.ч.

		действия договора управления	
	Работы по обслуживанию телевизионной антенны, расположенной на крыше многоквартирного дома.	В течение действия договора управления	в т.ч.
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования	В течение действия срока договора управления	в т.ч.
8	Текущий ремонт общего имущества		1,72
	Ремонт, техническое обслуживание МКД	В течение действия срока договора управления	в т.ч.
9	Расходы по управлению дома		5,36
10	Итого за содержание и текущий ремонт общего имущества		26,61
11	Коммунальный ресурс на содержание общего имущества электроэнергия (КР на СОИ)	В течение действия срока договора управления	По фактическим ежемесячным расходам (по показаниям общедомовых приборов учета)
	Коммунальный ресурс на содержание общего имущества холодное водоснабжение (КР на СОИ)		
	Коммунальный ресурс на содержание общего имущества водоотведение (КР на СОИ)		
12	Техническое обслуживание лифта и платформ для МГН	В течение действия срока договора	2,64
	Периодическое освидетельствование Страхование лифтов Диспетчерское обслуживание лифтов Аварийное обслуживание лифтов и систем лифтовой диспетчерской сигнализации и связи		
13	Дополнительные услуги		
	Работы по приостановлению / возобновлению подачи электрической энергии в помещении должника	расчет производится на основании составленного акта о приостановлении/возобновлении	
	Дополнительные услуги, согласно решениям общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме	Расчет производится на основании решений общих собраний и выделяется отдельной строкой в квитанции	

При отсутствии в многоквартирном жилом доме какой-либо работы/услуги, перечисленных выше, данные работы/услуги не производятся.

Директор ООО «УК Магнолия» _____ Е.Р. Атемасова
М.п.

Собственник, кв. № ____ по адресу: г. Анапа, ул. Крылова, дом 15, корпус 1

Подпись: _____

Приложение №2
к договору управления от 01 июня 2026 г.

**Состав общего имущества собственников жилых и нежилых помещений
МКД г. Анапа, ул. Крылова, д. 15, корп. 1**

№	Наименование	Информация
1.	Описание местоположения	г. Анапа, ул. Крылова, 15, корп. 1
2.	Тип жилого дома	Многоквартирный
3.	Инвентарный номер	35891/189
4.	Кадастровый номер земельного участка (на дом)	23:37:0101054:0092
5.	Год постройки	2015
6.	Этажность	10

Состав общего имущества определен в соответствии с п.1 ст. 36 пп.1 п. 3 ст. 162 Жилищного Кодекса РФ, в целях выполнения обязанностей Управляющей организацией по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принадлежащего собственникам помещений в данном доме на праве общей долевой собственности. В состав общего имущества в многоквартирном доме входят помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты согласно технического паспорта.

Перечень общего имущества многоквартирного дома:

№	Наименование	Информация	Технические характеристики и состояние
1.	Описание местоположения	г. Анапа, ул. Крылова, 15/1	
2.	Тип жилого дома	Многоквартирный	Удовлетворительно.

3.	Инвентарный номер	35891/189	
4.	Кадастровый номер земельного участка (на дом)	23:37:0101054:0092	
5.	Год постройки	2015	
6.	Стены фасада.	Наружные монолитные т-0,25 м и бетонные блоки т.-0,25-0,30 м	Утеплитель – плиты пенополистирольные, толщина 5 см, декоративная штукатурка по сетке. Облицовка кирпичом. Удовлетворительно.
7.	Конструкция крыши/кровли	1329 м2	Кровля совмещенная плоская наплаваемая. Удовлетворительное.
8.	Этажность	10	
9.	Количество лифтов	3 пассажирских	Грузоподъемность 1000 кг.
10.	Количество подъездов	3	Удовлетворительно.
11.	Количество квартир	146	Удовлетворительно.
12.	Количество нежилых помещений	24	-
13.	Общая площадь, м2	13196,4	-
14.	Площадь жилых помещений всего, м2	9312,8	-
15.	Площадь нежилых помещений всего, м2	1957,8	-
16.	Общая площадь земельного участка (всего), м2	9999	На три многоквартирных дома
17.	Площадь застроенная, м2	1499	Удовлетворительно.
18.	Площадь придомовой территории (незастроенная), м2		-
19.	Общий процент износа %	0%	Удовлетворительно.
20.	Вестибюль, лестничные площадки и лифтовые холлы	1569м2	Полы плитка керамическая, стены – вододисперсионная краска, потолки - вододисперсионная краска. Удовлетворительно.
21.	Электрощитовые, насосная	50 м2	Вводно-распределительное устройство электроэнергии ВРУ 3 шт., общедомовые приборы учета 9 шт. Удовлетворительно. Насосная – счетчик узла учета, насос повышающего давления, узел ввода потребления с резервной линией. Удовлетворительно.
22.	Машинные отделения лифтов	84 м2	Стены и потолки – вододисперсионная краска, полы – стяжка. Удовлетворительно.
23.	Водосточная труба	-	Внутренние водостоки. Полиэтиленовая труба. Удовлетворительно.
24.	Входные дверные блоки металлические.	3 шт.	Противопожарные, размер 2,1х0,9 м, 2,1х1,5 м. Удовлетворительно.
25.	Щит осветительный, этажный на 7 квартир, исключая квартирные счетчики.	27 шт.	Электрические щиты с вводными автоматами расположенные на каждом этаже в подъезде МКД. Удовлетворительно.
26.	Антенны телевизионные.	3 шт.	Антенны приемные коллективного

			пользования на кровле
27.	Парковка – стоянка, подъезд, тротуары, проезды.	-	Парковка-стоянка: 540 м2 твердое покрытие из асфальтобетона толщиной 15 см с бордюрами. Удовлетворительно. Подъезд: 54 м2 из тротуарной плитки. Удовлетворительно. Тротуары: 254 м2 из тротуарной плитки. Удовлетворительно. Проезды: 1045 м2 асфальтобетонные покрытия. Удовлетворительно.
28.	Детские площадки	2 шт.	136 м2 и 120 м2. Площадка с усовершенствованным покрытием, детскими горками, спортивными элементами, скамейками. 1) Игровой комплекс от 4 до 12 лет; 2) Качели от 4 до 14 лет, 3) Турник с брусьями и лавкой для пресса возрастная группа 12+, 4) Игровой комплекс «Паровозик» от 4 до 12 лет, 5) Качели до 3 лет под наблюдением взрослых, 6) Спортивный комплекс до 7 лет под наблюдением взрослых. Удовлетворительно.
29.	Газоны с травой и деревьями		Многолетняя трава, хвойные деревья в количестве 7 шт., 3 куста магнолии. Удовлетворительно.
30.	Скамьи для отдыха	3 шт.	Деревометаллические скамьи для отдыха на 4 человека, расположенные у подъездов МКД, окрашены в коричневый цвет. Удовлетворительно.
31.	Наружное остекление лестничных клеток		Металло-пластиковые окна. Открываются во внутрь. Удовлетворительно.
32.	Крыльцо наружное	3 шт.	Ступени и подступни – плитка керамогранитная, Удовлетворительно.
33.	Пандусы для мобильных групп населения	3 шт.	125x100, высота 80, работают от пульта. Удовлетворительно.
34.	Холодное водоснабжение и водоотведение		Холодное водоснабжение: централизованное. Количество стояков 3 шт. Труба пластиковая, счетчик воды диаметром 100 мм, задвижки чугунные 3 шт. Расположен в подвальном помещении. Удовлетворительно. Насос повышающий давление, законсервирован, при включении в работу требуется рас консервация. Удовлетворительно. Водоотведение: центральное. Длина канализационных труб в подвале 202 м/п. Количество стояков 24 шт. Длина стояков 820 м, диаметром 100 мм. Количество крышек ревизий 120 шт. Удовлетворительно.
35.	Электроснабжение		Длина сетей питания лифтов и насосов

			96 м. Количество счетчиков 146 шт. Количество светильников 225 шт., расположенных в местах общего пользования. Удовлетворительно.
36.	Домофон	3 шт.	Расположены на входных дверях в подъезды. Удовлетворительно.
37.	Уличное освещение	3 шт.	Столбы уличного освещения со светодиодными лампами. Удовлетворительно.

Директор ООО «УК Магнолия» _____ Е.Р. Атемасова

Собственник, кв. № ____ по адресу: г. Анапа, ул. Крылова 15 корпус 1

Подпись: _____ / _____ /

Информация об Управляющей организации и контролирующих органах.

Общества с ограниченной ответственностью

«Управляющая компания Магнолия»

Юр. адрес: 353454, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Крылова, д. 6

Фактический адрес: 353454, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Крылова, д. 6

Тел.: 8 (86133) 3-94-43

Тел. аварийно-диспетчерской службы: 8 (918) 269-91-76 (круглосуточно)

е-mail: gk-magnolia@yandex.ru, www.jkh-magnolia.ru,

Реквизиты: ОГРН 1152301001160, ИНН 2301088806, КПП 230101001

р/с 40702810630000006568 Краснодарское отделение № 8619 ПАО «Сбербанк»

г. Краснодар, БИК 040349602, к/с 30101810100000000602

Часы работы:

понедельник	выходной	
вторник	с 9.00 до 17.00	обед с 13.00 до 14.00
среда	с 9.00 до 17.00	обед с 13.00 до 14.00
четверг	с 9.00 до 17.00	обед с 13.00 до 14.00
пятница	не приемный день	
суббота	с 9.00 до 15.00	без обеда
воскресенье	выходной	

Часы личного приема граждан:

Директор – четверг с 10.00 до 12.00.

Главный бухгалтер – четверг с 10.00 до 12.00

Инженер - четверг с 10.00 до 12.00.

**НАИМЕНОВАНИЯ, АДРЕСА И ТЕЛЕФОНЫ КОНТРОЛИРУЮЩИХ ОРГАНОВ
ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ВЛАСТИ, УЧАСТКОВЫЙ**

ТО Роспотребнадзор по г. Анапа: г. Анапа ул. Трудящихся 1-а, тел. 3-27-84

Государственная жилищная инспекция Краснодарского края: 350020, г. Краснодар, ул. Красная 176-178,

тел. 8 (861) 259-44-03, 8 (861) 251-64-36.

Управление жилищно-коммунального хозяйства муниципального образования г-к Анапа:

г. Анапа ул. Крымская, д. 150, тел. 2-08-93, 2-44-15.

Инспекция федеральной» налоговой службы по г-к Анапа: г. Анапа ул. Шевченко д. 1, тел. 4-91-00.

ТЕЛЕФОНЫ ДИСПЕТЧЕРСКИХ И АВАРИЙНЫХ СЛУЖБ ГОРОДА АНАПА

Региональный оператор ТКО ООО «Экотехпром»: 8-861-201-89-99

АО «Анапа Водоканал»: 8-861-332-09-48

ТНС энерго Кубань: 8-861-991-07-63

ООО «СП Лифт» (Лифт): 8-918-178-35-00

ИП Теренина (домофон): 8-961-514-21-21

ООО «Анапагазсервис»: 8-918-12-14-004

Директор ООО «УК Магнолия» _____ Е.Р. Атемасова

М.п.

Собственник, кв. № ____ по адресу: г. Анапа, ул. Крылова, дом 15, корпус 1

_____/_____ /