

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом
г.Владивосток, ул. Опорная, д.18А, корп.4

г. Владивосток

« ____ » _____ 2024г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Владивосток, ул. Опорная, д. 18А корп.4, именуемые в дальнейшем – **Собственники помещений**, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «__» _____ 2024г. № _____) с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Садовый квартал», действующее на основании лицензии № 598 от 19.07.2021г., именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Фоменко Алексея Андреевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

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

1.2. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, производится по решению Общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

1.3. Состав и состояние Общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, границы эксплуатационной ответственности по сетям указаны в Приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору.

2. Права и обязанности Управляющей организации

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. 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 № 1 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

2.1.2. Предоставлять ответы на обращения, предложения, заявления и жалобы Собственника в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

2.1.3. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, в том числе путём размещения объявления по усмотрению Управляющей организации на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома и (или) размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

2.1.4. Предоставлять Собственнику платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 3-го (третьего) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.4.1. Управляющая организация обеспечивает размещение информации о размере платы за помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате помещений и коммунальных услуг в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), а также обеспечивает доставку Собственнику платежных документов (квитанций) любым из нижеуказанных способов:

- размещение в абонентском почтовом шкафу, расположенном в подъезде многоквартирного дома и предназначенном для получения Собственником почтовых отправлений;

- направление по адресу электронной почты _____ (без направления платежного документа на бумажном носителе);

- иной способ, согласованный сторонами.

2.1.5. При поступлении информации в соответствии с пунктом 3.1.5. настоящего Договора в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента получения соответствующего извещения направлять своего сотрудника для составления Акта о причинении ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника.

2.1.6. Ежегодно в течение 1 (первого) квартала по окончании каждого отчетного года представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за прошедший отчетный год путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на официальном сайте управляющей организации, расположенном в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу ук-садовый-квартал.рф согласно форме, приведенной в Приложении № 2 к настоящему Договору. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 календарных дней с момента представления отчета, отчет считается принятым Собственниками без претензий и возражений.

Под отчетным годом понимается каждый период, равный 12 месяцам, начиная с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления.

В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе собственников отчет об исполнении Договора за неполный отчетный год составляется по форме приложения № 2 к настоящему Договору в срок, не превышающий 30 календарных дней с даты расторжения Договора.

2.1.7. Уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома и размещения данных в системе ГИС ЖКХ.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Требовать в установленном законодательством порядке возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

2.2.2. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении

Управляющей организацией Текущего, Аварийного и Капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

2.2.3. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги в соответствии с заявкой Собственника и при их оплате Собственником.

2.2.4. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде претензии с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов общего имущества Многоквартирного дома и сроками исполнения претензии.

2.2.5. После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты¹ потребленных в Помещении коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:

А) Управляющая организация направляет извещение о приостановлении предоставления коммунальных услуг потребителю одним из следующих способов:

- путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления);
- любым из способов, указанных в пп.«а»-«д» п.9.1. настоящего Договора;
- путем передачи предупреждения (уведомления) сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя (смс-сообщение);
- путем телефонного звонка с записью разговора;
- иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем-должником.

Б) Не ранее чем через двадцать дней с момента доставки извещения, Управляющая организация приостанавливает предоставление коммунальной услуги в случае непогашения потребителем образовавшейся задолженности. Потребитель считается уведомленным с момента поступления вышеуказанного извещения, телеграммы в почтовое отделение связи по месту нахождения помещения собственника или с момента отправления телефонограммы, СМС, электронного сообщения, включая систему ГИС ЖКХ, потребителю.

2.2.6. Управляющая организация вправе изменить очередность 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 очередность 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.

2.2.7. Управляющая организация вправе требовать от собственников помещений:

¹Под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате 1 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.

- компенсацию расходов на выполнение неотложных работ и услуг (текущего и капитального 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 и (или) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, выполненный 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. Права и обязанности Собственника

3.1. Собственник обязан:

3.1.1. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

а) не производить переустройство и (или) перепланировку Помещения в нарушение установленного законом порядка;

б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;

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

г) использовать пассажирские лифты в соответствии с правилами их эксплуатации;

д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного уведомления Управляющей организации;

е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем;

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

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

и) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;

к) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;

л) 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.

При нарушении Собственником Помещения п.п. «а»-«л» настоящего пункта, Собственник Помещения обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, и возместить убытки, а при неустранении

нарушений – оплатить расходы Управляющей организации на их устранение и возместить убытки.

3.1.2. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного мусора.

3.1.3. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 5 (пяти) 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 документа о регистрации права 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.

3.1.4. Сообщать Управляющей организации об обнаруженных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.

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

3.1.6. Заблаговременно информировать управляющую организацию о проведении общих собраний собственников помещений по вопросам управления МКД и содержания общего имущества.

3.1.7. Своевременно направлять в управляющую организацию протоколы общих собраний собственников помещений МКД.

3.1.8. Не размещать в подвалах и лестничных площадках бытовые вещи, оборудование, инвентарь и др. предметы, не загромождать входы на лестничные клетки, а также подходы к инженерным сетям.

3.1.9. Возместить Управляющей организации в полном объеме стоимость выезда вызванной Собственником аварийной бригады, в случае если вызов аварийной бригады не был связан с аварийной ситуацией и/или аварией произошедшей в зоне ответственности Собственника.

3.2. Собственник имеет право:

3.2.1. В порядке, установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

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

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

3.2.4. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

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

4. Цена Договора. Размер платы по договору, порядок его определения. Порядок внесения платы по договору.

4.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 4.2. настоящего Договора (в том числе стоимости КРСОИ (расходы на коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества), стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и Помещения (Приложение № 1) и действует один год с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении Многоквартирным домом. За два месяца до истечения указанного в настоящем пункте периода Управляющая организация готовит предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и выступает инициатором созыва Общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания.

4.3. Управляющая организация и Собственники Помещений обязаны ежегодно пересматривать Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в порядке, установленном пунктом 4.4. Договора.

4.4. Управляющая организация оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 1 к настоящему Договору. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго года:

- устанавливается по решению общего собрания собственников на основании предложений Управляющей организации;

- в случае, если собственники помещений не примут предложенный Управляющей организацией размер платы в соответствии с п.4.2 Договора, размер платы за работы (услуги) по содержанию общего имущества МКД, управлению, а также дополнительные услуги, за исключением стоимости КРСОИ, на каждый последующий год действия договора может быть увеличен на Индекс потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации за предшествующий год публикуемого Федеральной службой государственной статистики (Росстат). Увеличение применяется начиная с первого числа первого месяца следующего отчетного года. Данные по Индексу берутся с сайта Росстата <https://rosstat.gov.ru/>

При этом Управляющая организация самостоятельно определяет изменение цены 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 расчёте на один месяц и один квадратный метр общей площади принадлежащего собственнику помещения не превысило размер Индекса потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации за предшествующий год;

Измененный Перечень выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома на каждый последующий год действия договора доводится до собственников путем его размещения на информационных стендах в подъездах МКД и/или на сайте Управляющей организации в сети Интернет, расположенном по адресу ук-садовый-квартал.рф.

4.5. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

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

4.7. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 17 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, чем установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается авансовым платежом за последующий период при отсутствии задолженности за предыдущие расчётные периоды.

4.8. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, чем 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 за расчётный месяц, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

Задолженность по иным работам и услугам, не указанным в п. 4.8. настоящего Договора и указанным в платежном документе погашается после полного погашения задолженности по работам и услугам, указанным в п. 4.8. Договора.

4.9. Поступившая от Собственника плата без указания назначения платежа засчитывается при наличии задолженности в погашение задолженности за наиболее ранний неоплаченный период в пределах трёхлетнего срока исковой давности.

4.10. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов, оказывающих Собственнику услуги по приёму и/или перечислению денежных средств, не может быть возложена на Управляющую организацию.

4.11. В случае, если обязательная форма платёжного документа не установлена законодательством, форма и содержание платёжного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией. Форма платёжного документа устанавливается единой для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

4.12. В случае принятия решения Собственниками об увеличении состава общего имущества МКД, они обязаны также принять решение об увеличении платы по настоящему договору, в размере, позволяющем управляющей организации обеспечить надлежащее содержание общего имущества собственников помещений МКД.

5. Порядок приемки работ (услуг) по Договору

5.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

5.2. По работам (услугам), связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома, отчетным периодом в настоящем Договоре признается месяц.

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

5.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п.5.1 настоящего Договора осуществляется:

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

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения помещения Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

5.5. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 10 (десяти) дней с момента предоставления акта, указанного в п.5.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников письменных возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

5.6. В случае, если в срок, указанный в п.5.5. настоящего Договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

5.7. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.5.5. и п.5.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

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

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

6. Предоставление доступа в Помещение

6.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования (при его наличии);

- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника.

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

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

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

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

6.6. С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

7. Обработка персональных данных

7.1. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных Собственников и иных потребителей в многоквартирном доме и является оператором персональных данных.

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

- расчетами и начислениями платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, оказываемые по Договору;
- подготовкой, печатью и доставкой потребителям платежных документов;
- приемом потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также с взысканием задолженности с потребителей;
- иные цели, связанные с исполнением Договора.

7.3. 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 помещения и коммунальные услуги;
- сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (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 помещения и коммунальные услуги (в т.ч. и размер задолженности);
- иные персональные данные необходимые для исполнения договоров.

7.4. Собственники помещений дают управляющей организации право на сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование, обезличивание, блокирование, уточнение (обновление, изменение), распространение (в том числе передачу) и уничтожение своих персональных данных.

7.5. 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.

7.6. Образец Положения об обработке и защите персональных данных собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах размещен управляющей организацией по адресу ук-садовый-квартал.рф.

8. Ответственность Сторон Договора

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

8.2. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам, сетям и оборудованию, 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.

9. Порядок доставки Управляющей организацией уведомлений Собственникам (Потребителям)

9.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления, предусмотренные настоящим Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», для которых Правилами предоставления коммунальных услуг не предусмотрен порядок направления, доставляются 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) по адресу электронной почты при соответствующем заявлении Собственника, без последующего направления уведомления на бумажном носителе;
- в) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;

- г) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;
- д) путем вручения уведомления потребителю под расписку;
- е) путем размещения сообщения на информационных стендах на входе в подъезды. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем двумя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме;
- ж) иной способ, согласованный сторонами.

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

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

9.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о 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.

10. Порядок согласования работ по текущему ремонту общего имущества с советом дома

10.1. Если выбранный совет дома (далее – Совет) в Многоквартирном доме наделен полномочиями по принятию решений о текущем ремонте общего имущества, Управляющая организация представляет Совету предложение о проведении текущего ремонта (далее – Заявка) (приложение № 5 к настоящему Договору).

10.2. Заявка представляется одному из членов Совета:

- лично под роспись (с указанием даты получения, расшифровки подписи);
- ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения, принадлежащего ему помещения в данном Многоквартирном доме, при этом датой предоставления заявки является дата передачи письма в почтовую службу;
- в его личный кабинет в ГИС ЖКХ.

10.3. Получивший заявку член Совета обязан уведомить об этом остальных членов Совета и согласовать с ними дату и время заседания Совета для рассмотрения заявки в течение 10 календарных дней с момента направления.

10.4. При непредставлении Советом Управляющей организации по истечении указанного срока письменных мотивированных возражений на заявку работы по текущему ремонту **считаются согласованными.**

10.5. При согласовании Советом работ по текущему ремонту в объеме меньшем, чем указано в заявке, Управляющая организация не несёт ответственности за возможное причинение убытков собственникам помещений и иным лицам ввиду невыполнения видов и (или) объёмов работ, не согласованных по заявке.

11. Порядок изменения и прекращения Договора

11.1. Заявление о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия направляется стороной другой стороне не позднее одного месяца до истечения срока действия одним из способов, указанных в разделе 9 настоящего договора.

11.2. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном пунктом 9.1. настоящего Договора, предложение о прекращении договора управления по соглашению сторон в случае когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (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 (в том числе по причине отсутствия кворума общего собрания собственников).

В течение 30 дней каждый Собственник вправе направить в Управляющую организацию письменные предложения об урегулировании условий прекращения договора управления.

Если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на предложение Управляющей организации о расторжении договора не направлены, Договор считается прекращенным по соглашению сторон на предложенных Управляющей организацией условиях.

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

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

12. Срок действия Договора

12.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом и действует в течение пяти лет с пролонгацией на тот же срок, если в порядке раздела 10 договора не заявлено о его изменении, прекращении или расторжении.

12.2. После того как сведения о многоквартирном доме исключены из реестра лицензий субъекта в связи с прекращением договора по окончании срока его действия, управляющая организация не вправе осуществлять деятельность по управлению Многоквартирным домом, в том числе начислять и взимать плату за помещение и коммунальные услуги, выставлять платежные документы, а также осуществлять иные услуги и (или) работы по Договору.

13. Заключительные положения

13.1. Местом исполнения договора для целей определения территориальной подсудности передаваемого на рассмотрение суда спора является Приморский край, г. Владивосток, ул. Опорная, д. 18А корпус 4.

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

13.3. Управляющая организация уведомляет Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе о 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 любым из способов, указанных в п. 9.1. настоящего Договора.

13.4. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных в соответствии с п. 7.3. настоящего Договора. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора, а также в течение 5 лет с момента расторжения настоящего договора.

13.5. 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 06.05.2011г.

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

13.7. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один для Собственника, второй – для Управляющей организации.

13.8. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 – Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома.

Приложение №2 – Форма отчета о выполнении договора управления многоквартирным домом.

Приложение №3 – Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией.

Приложение №4 – Состав и состояние Общего имущества Многоквартирного дома.

Приложение №5 – Форма предложение о проведении текущего ремонта общего имущества МКД.

Приложение № 6 – Реестр собственников помещений.

Приложение № 7 – Правила проживания и пользования общим имуществом.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ООО «УК «Садовый квартал»

Собственники помещений,
проставившие свои подписи в
Реестре собственников помещений
(Приложение 6 к настоящему
договору)

Директор Фоменко А.А.

МП

Приложение № 1 к Договору управления многоквартирным домом от «__» _____ 2024 г.

**Периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию
Общего имущества Многоквартирного дома.**

Виды работ и услуг	Периодичность/ количественный показатель работы (услуги) за год	МКД № 18А корп. 4 по ул. Опорная в г. Владивостоке		
		Цена за ед.	Общая сумма за год	руб./кв.м. в мес.
Имущества многоквартирного дома (МКД)			1 616 882,47	42,40
за			11 519,44	0,30
и	2	600,00	1 200,00	0,03
	2	200,00	400,00	0,01
ного водоснабжения	2	300,00	600,00	0,02
ия	2	225,00	450,00	0,01
едения	2	1 834,72	3 669,44	0,10
ния	2	300,00	600,00	0,02
	2	200,00	400,00	0,01
	2	1 000,00	2 000,00	0,05
го освещения	2	400,00	800,00	0,02
	2	300,00	600,00	0,02
	2	400,00	800,00	0,02
ащего содержания оборудования и систем ения, входящих в состав общего имущества МКД			552 150,35	14,48
овой системы холодного водоснабжения	1	45 000,00	45 000,00	1,18
ых приборов учёта холодного водоснабжения	12	100,00	1 200,00	0,03
рячего водоснабжения	1	2 000,00	2 000,00	0,05
овой системы хоз-бытового водоотведения	12	22 149,07	88 596,29	2,32

	Техническое обслуживание системы придомового видеонаблюдения	12	2 366,13	28 393,54	0,74
	Техническое обслуживание противопожарных систем	12	9 000,00	108 000,00	2,83
	Содержание и техническое обслуживание лифтов			109 000,00	2,86
	Техническое обслуживание лифтового оборудования	12	8 500,00	102 000,00	2,67
	Техническое освидетельствование и страхование	1	7 000,00	7 000,00	0,18
3	Снятие показаний приборов учёта			20 460,00	0,54
	Снятие показаний общедомовых приборов учёта холодного водоснабжения	12	125,00	1 500,00	0,04
	Снятие показаний общедомовых приборов учёта электрической энергии	12	250,00	3 000,00	0,08
	Снятие показаний индивидуальных приборов учёта электрической энергии	12	1 330,00	15 960,00	0,42
4	Работы и услуги по содержанию общего имущества в МКД			942 409,49	24,71
	Работы по санитарному содержанию помещений, входящих в состав общего имущества			495 203,36	12,99
	Генеральная уборка			101 630,66	2,67
	Обслуживание потолков	2	8 143,20	16 286,40	0,43
	Мытье стен (сведение пятен)	2	7 464,60	14 929,20	0,39
	Мытье осветительных и отопительных приборов, перил, шкафов, почтовых ящиков	2	3 393,00	6 786,00	0,18
	Мытье кабин лифта	2	300,00	600,00	0,02
	Мытье полов межквартирных площадок, лестничных коридоров, тамбуров	2	13 572,00	27 144,00	0,71
	Мытье внутренних дверей	2	3 000,00	6 000,00	0,16
	Мытье окон	2	14 190,24	28 380,48	0,74
	Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и листьев	2	752,29	1 504,58	0,04
	Регулярная уборка			370 687,92	9,72
	Мытье стеклянной двери входной группы	9	800,00	7 200,00	0,19
	Влажное протирание тамбура и лестничной клетки на 1 и 2 этажах	365	339,78	124 020,80	3,25
	Влажное протирание пола кабин лифта	365	56,00	20 440,00	0,54
	Влажное протирание межквартирных коридоров, лестничных площадок 3 и 4 этажей	52	2 149,63	111 780,60	2,93
	Влажное протирание стен кабин лифтов, обрамлений входов в лифт	52	175,00	9 100,00	0,24
	Влажное протирание дверей, перил, шкафов, почтовых ящиков	52	900,00	46 800,00	1,23
	Сухое подметание подвала	52	594,32	30 904,82	0,81
	Влажное протирание подвала	12	1 703,48	20 441,70	0,54
	Дезинсекция	1	13 572,00	13 572,00	0,36
	Дератизация	4	908,52	3 634,08	0,10
	Работы по санитарному содержанию придомовой территории			447 206,13	11,73
	Обслуживание контейнерной площадки	365	79,19	28 903,98	0,76

	Очистка урн от мусора	365	115,62	42 199,81	1,11
	Уборка придомовой территории, уборка мусора в установленные места	365	211,17	77 077,28	2,02
	Уборка эксплуатируемой кровли, очистка урн, уборка мусора в установленные места	52	79,19	4 117,83	0,11
	в т.ч. в холодный период				
	Сдвигание свежевыпавшего снега при толщине слоя менее 2см с пешеходной части	10	1 900,54	19 005,36	0,50
	Сдвигание свежевыпавшего снега при толщине слоя более 2см	5	3 167,56	15 837,80	0,42
	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	15	592,96	8 894,45	0,23
	Зимняя механизированная уборка тротуаров при обильных снегопадах	2	9 343,03	18 686,05	0,49
	Зимняя механизированная уборка проезжей части и парковок при обильных снегопадах	2	79 856,84	159 713,68	4,19
	в т.ч. в теплый период				
	Покос и уборка скошенной травы	11	5 701,61	62 717,67	1,64
	Подрезка кустарников, вырубка поросли	1	2 534,05	2 534,05	0,07
	Поливка деревьев и кустарников	5	633,51	3 167,56	0,08
	Промывка контейнеров и площадки для сбора мусора дезинфицирующими средствами	5	870,12	4 350,62	0,11
	Акарицидная обработка территории (против клещей)	2	2 839,35	5 678,71	0,15
5	Административные расходы			90 343,19	2,37
	Ведение регистрационного учёта	12	353,60	4 243,20	0,11
	Расчётно-кассовый центр (расчёт, консультации, печать, разнос)	12	7 175,00	86 099,99	2,26
II	Текущий ремонт общего имущества дома			83 896,56	2,20
III	Услуги по управлению			368 119,75	9,65
	Аварийно-диспетчерское обслуживание				
	Приём, хранение и передача технической документации на МКД, их актуализация и восстановление				
	Ведение реестра собственников помещений				
	Разработка перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, расчёт и обоснование затрат на них				
	Подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в МКД в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений				
	Обеспечение ознакомления собственников помещений в МКД с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов				
	Организация ОСС с подготовкой документов				

	Заключение договоров и контроль их исполнения				
	Ведение претензионной и исковой работы с подрядчиками, если они допускают нарушения своих обязательств				
	Ведение профилактической, претензионной и исковой работы с собственниками и их представителями по вопросам порчи общедомового имущества				
	Взаимодействие с органами государственной власти и местного самоуправления				
	Взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями				
	Претензионно-исковая работа с должниками по оплате ЖКУ				
	Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в МКД				
	Размещение информации в ГИС ЖКХ				
	Обеспечение участия представителей собственников помещений в МКД в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке				
	ИТОГО			2 068 898,78	54,25
IV	Служба внутреннего контроля (СВК)	365	1 103,46	402 762,41	10,56
	ВСЕГО:			2 471 661,19	64,81

Управляющая организация

Собственники помещений

_____ /Фоменко А.А./

_____ /_____ /

**Состав информации, включаемой в отчет Управляющей компании
о выполнении договора управления многоквартирным домом.**

- а) сведения о соответствии в течение отчетного года фактических перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Перечню и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома, техническим регламентам, требованиям части 1.1. ст.161 ЖК РЖ;
- б) количество и даты имеющихся в течение отчетного года случаев нарушения периодичности и качества выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также связанных с этим снижения платы за содержание и ремонт помещения;
- в) сведения о соответствии коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного года, требованиям утвержденных Правительством Российской Федерации правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;
- г) количество и даты имеющихся в течение отчетного года случаев нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, а также связанных с этим снижения платы за коммунальные услуги;
- д) количество предложений, заявлений и жалоб собственников помещений и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков (с указанием сроков принятия указанных мер), в том числе, сведения о количестве и содержании актов о причинении ущерба общему имуществу действиями (бездействием) Управляющей организации и сведения о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества;
- е) порядок использования целевых средств собственников помещений (потребителей) на проведение ремонтных (в т.ч. непредвиденных) работ;
- ж) случаи выполнения непредвиденных и неотложных работ с указанием видов, объемов и стоимости таких работ;
- з) информацию о суммах, полученных Управляющей организацией по заключенным от имени собственников помещений в многоквартирном доме договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), направлении расходования таких сумм и о зачете таких сумм в счет обязательств собственников помещений по оплате содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- и) результаты сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Управляющая организация

Собственники помещений

_____/Фоменко А.А./

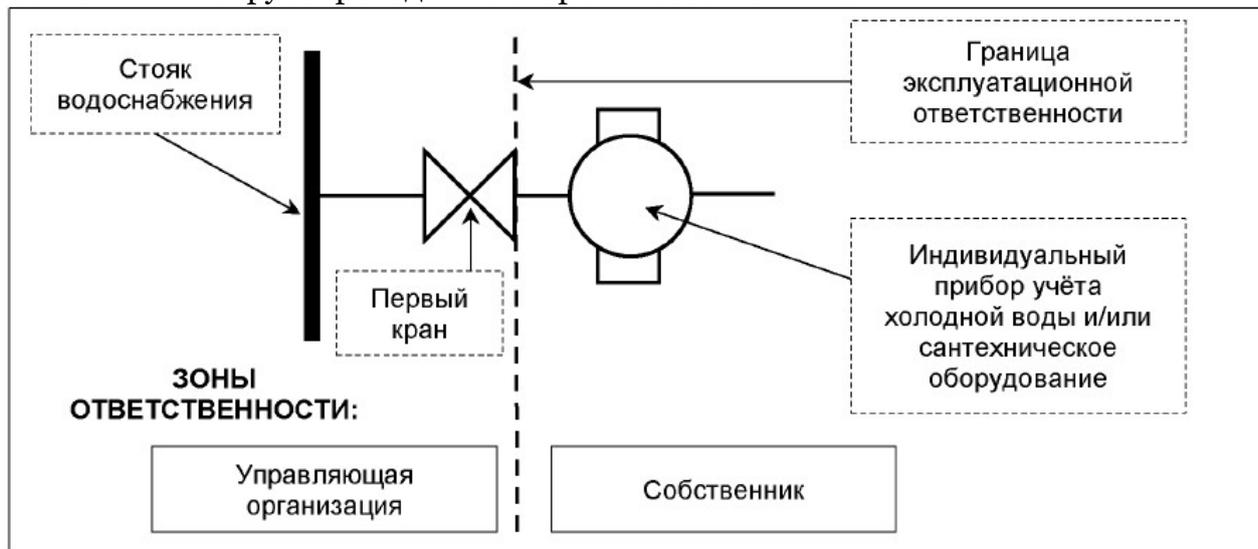
_____/_____

Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией.

1. Разграничение зон ответственности системы холодного водоснабжения

В зоне ответственности (обслуживания) Управляющей организацией находятся внутридомовые сети от первых запорно-регулирующих кранов на отводах от стояков к помещениям Собственников до внешней границы стены МКД.

Граница эксплуатационной ответственности – место соединения первого запорно-регулирующего крана ХВС на отводе от общедомового стояка к помещениям Собственников с трубопроводом со стороны Собственника.



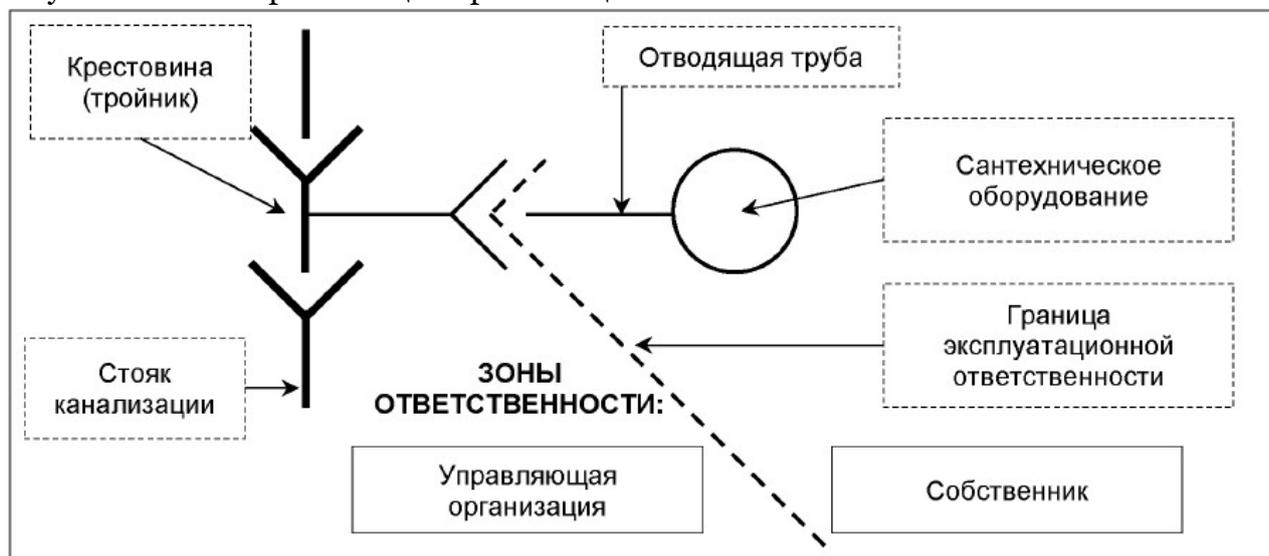
2. Разграничение зон ответственности системы водоотведения (канализации)

В зоне ответственности (обслуживания) Управляющей организацией находятся внутридомовые сети от первого стыковочного соединения с ответвлением от транзитного стояка водоотведения до внешней границы стены МКД.

Граница эксплуатационной ответственности – первое стыковочное соединение на ответвлении от общедомового стояка водоотведения к помещениям Собственников.

Собственнику запрещается без согласования с Управляющей организацией производство строительных работ в пределах транзитных стояков, проходящих в помещении Собственника.

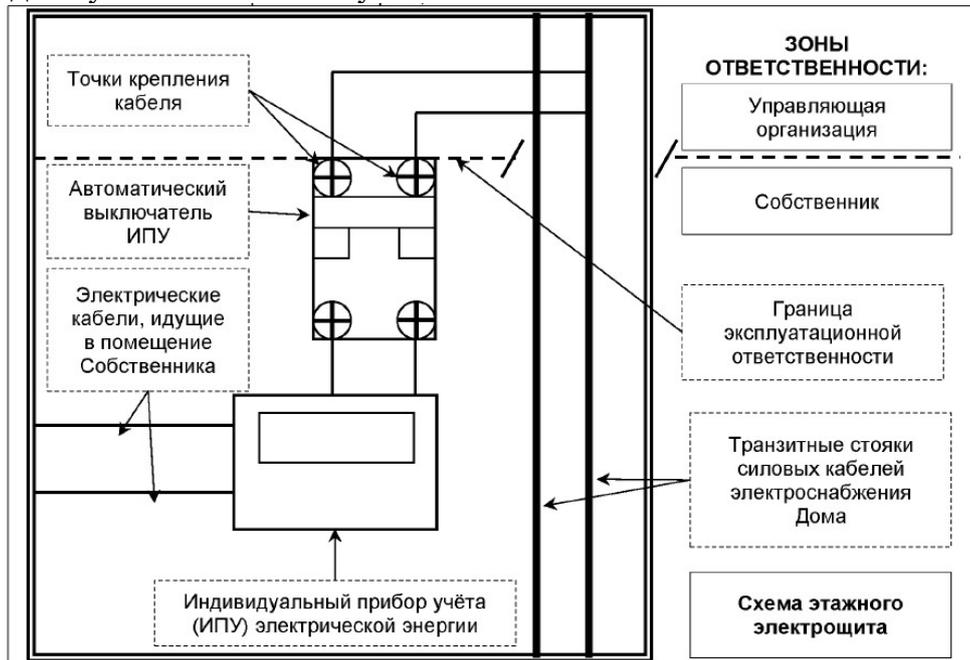
Собственник несет ответственность за сохранность транзитных стояков, обслуживаемых Управляющей организацией.



3. Разграничение зон ответственности системы электроснабжения

В зоне ответственности УК находятся внутридомовые сети от точки присоединения общедомовой магистральной линии к вводу автоматическому выключателю помещения Собственника до кабельных наконечников ВРУ-0,4кВ.

Граница эксплуатационной ответственности – точка присоединения магистральной линии к вводу автоматическому выключателю.



4. Разграничение зон ответственности системы видеодомофонной связи

В зоне ответственности УК находятся внутридомовые сети до места ввода кабельной линии в помещение Собственника по наружной стене.

Разводка кабеля по помещению и подключение к электронным приборам – зона ответственности Собственника.

5. Разграничение зон ответственности системы вентиляции

В зоне ответственности УК находятся выходы воздухопроводов вытяжной вентиляции на кровлю из помещения Собственника.

Индивидуальные вентиляционные шахты – зона ответственности Собственника.

6. Разграничение зон ответственности противопожарной системы

В зоне ответственности УК находятся внутридомовые сети до первого датчика в помещении Собственника включительно (при его наличии).

Управляющая организация

Собственники помещений

_____/Фоменко А.А./

_____/_____/

Состав Общего имущества Многоквартирного дома

№ п/п	Наименование	Значение	
Общие сведения			
1	Объект	Многоквартирный дом	
2	Кадастровый номер	25:28:050025:4679	
3	Адрес	г.Владивосток, ул. Опорная, д. 18А корп.4	
4	Год ввода в эксплуатацию	2024	
5	Общая площадь	5 527,0 кв.м.	
6	Количество квартир	52 шт.	
7	Количество нежилых помещений	43 шт.	
8	Общая площадь квартир	2980,6 кв.м.	
9	Общая площадь нежилых помещений	197,3 кв.м.	
10	Площадь помещений входящих в состав общедомового имущества	1040,4 кв.м.	
11	Количество этажей	5	
12	Количество подъездов	1	
13	Кадастровый номер земельного участка входящего в состав общедомового имущества	25:28:050025:3812	
14	Площадь земельного участка	19 683 кв.м.	
Помещения общего пользования			
15	Тамбур	4 шт. – 45,9 кв.м.	Состояние новое, удовлетворительное
16	Лестничная клетка	5 шт. – 112,3 кв.м.	Состояние новое, удовлетворительное
17	Межквартирный коридор	4 шт. – 332,1 кв.м.	Состояние новое, удовлетворительное
18	Помещение уборочного инвентаря	1 шт. – 15,8 кв.м.	Состояние новое, удовлетворительное
19	Водомерный узел	1 шт. – 13,8 кв.м.	Состояние новое, удовлетворительное
20	Электрощитовые	1 шт. – 14,0 кв.м.	Состояние новое, удовлетворительное
21	Коридор	1 шт. – 366,1 кв.м.	Состояние новое, удовлетворительное
22	Сети связи	1 шт. – 28,8 кв.м.	Состояние новое, удовлетворительное
23	Диспетчерская	1 шт. – 28,2 кв.м.	Состояние новое, удовлетворительное
24	Техническое помещение	2 шт. – 60,7 кв.м.	Состояние новое, удовлетворительное
25	Санузел	2 шт. – 8,5 кв.м.	Состояние новое, удовлетворительное
26	Подсобное помещение	1 шт. – 14,2 кв.м.	Состояние новое, удовлетворительное
Элементы МКД			
27	Ограждающие несущие и ненесущие конструкции (фасад)	Навесной вентилируемый фасад с облицовкой фасадными панелями	Состояние новое, удовлетворительное
28	Отделка внутренняя	Полы – плитка, наливные (подвал) Стены – окраска, плитка	Состояние новое, удовлетворительное

		Потолки – подвесной потолок	
29	Шахты	Электроснабжение, ХВС, ливневая канализация, слаботочные сети, лифт	Состояние новое, удовлетворительное
30	Кровля	Плоская рулонная	Состояние новое, удовлетворительное
31	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.	Лифт – 1 шт., система пожарной сигнализации, система оповещения и управления эвакуацией людей, система контроля и управления доступом.	Состояние новое, удовлетворительное
32	Внутридомовые инженерные системы и оборудование для предоставления коммунальных услуг	Электроснабжение Отопление – электрические конвекторы Холодное водоснабжение Горячее водоснабжение – бойлер в помещении уборочного инвентаря (2 шт.) Водоотведение	Состояние новое, удовлетворительное

Управляющая организация

Собственники помещений

_____ /Фоменко А.А./

_____ /_____

**Предложение о проведении текущего ремонта
общего имущества МКД
(форма)**

Инициатор предложения: _____

Номер и дата заявки: _____

Состав предложения:

1. Перечень, объемы и место проведения работ
2. Утверждение расходов на указанные работы в размере _____ рублей.
3. Срок производства работ – в течение ____ дней с момента согласования предложения.

Приложения:

1. Фотографии, сметы, проекты, счета за материалы и/или производство работ в зависимости от предложения.

Директор ООО УК «Садовый квартал» Фоменко А.А. _____

Оригинал предложения получил: _____

Управляющая организация

Собственники помещений

_____/Фоменко А.А./

_____/_____

Реестр собственников помещений

ФИО (Наименование ЮЛ)	Паспортные данные (ОГРН, ИНН)	Номер помещения	Площадь помещения	Место фактической регистрации (проживания)	Телефон для связи	Подпись
		Квартира 1				
		Квартира 2				
		Квартира 3				
		Квартира 4				

Управляющая организация

Собственники помещений

_____ /Фоменко А.А./

_____ /_____

Правила проживания и пользования общим имуществом

Настоящие Правила разработаны на основе действующего законодательства РФ с целью сохранения общедомового имущества и создания безопасных и максимально комфортных условий проживания Собственников.

Общедомовое имущество может быть использовано исключительно в целях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

1. Доступ на территорию МКД

1.1. Пропускной режим обеспечивает:

- санкционированный проход/проезд физических лиц, собственников (арендаторов) помещений, их родственников, гостей и посетителей, сотрудников, работающих на территории МКД, сотрудников подрядных, строительных организаций, занимающихся ремонтом (переустройством и/или переоборудованием) помещений;
- санкционированный допуск на территорию транспортных средств.

Пропускной режим должен исключать:

- неправомерный проход лиц на территорию, в многоквартирные дома, нежилые помещения, места общего пользования, служебные помещения;
- бесконтрольный въезд (выезд) транспортных средств на территорию, включая автопарковки;

1.2. Санкционированный ПРОХОД на территорию МКД возможен в следующих случаях:

- При самостоятельном открытии двери/калитки с помощью электронных средств. Электронные средства доступа и пропуска выдаются сотрудником Управляющей организации при предъявлении документов, дающих в соответствии с законодательством РФ права считаться собственником жилого или нежилого помещения на территории ЖК. Выдачу и учет электронных средств доступа, пропусков осуществляет Управляющая организация на платной основе.

- При наличии документов, дающих в соответствии с законодательством РФ право считаться собственником, жильцом или арендатором помещения в МКД;

- При наличии заявки на доступ. Заявка на доступ осуществляется Собственникам путем телефонной связи с сотрудником Службы внутреннего контроля. Для создания заявки собственником сообщаются ФИО посетителя и дата ожидаемого посещения. Заявки принимаются только с подтвержденных Управляющей организацией телефонных номеров собственников.

При этом:

- Запрещается доступ на территорию МКД гостям с собаками без намордника и поводка (пункты 4 и 6 ст.13 Федеральный закон от 27.12.2018 № 498-ФЗ "Об ответственном обращении с животными и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"; п.6 Постановления Правительства Приморского края от 22.02.2022г. № 89-пп «Об утверждении правил нахождения домашних животных в общественных местах на территории муниципальных образований Приморского края»).

1.3. Санкционированный ПРОЕЗД на территорию МКД возможен в следующих случаях:

- При самостоятельном открытии шлагбаума с помощью электронных средств (пульт, GSM). Электронные средства доступа и пропуска выдаются сотрудником Управляющей организации при предъявлении документов, дающих в соответствии с законодательством РФ право считаться собственником жилого или нежилого

помещения в МКД. Выдачу и учет электронных средств доступа, пропусков осуществляет Управляющая организация на платной основе.

- При наличии документов, дающих в соответствии с законодательством РФ право считаться собственником, жильцом или арендатором помещения в МКД;
- При наличии Заявки на доступ. Заявка на доступ осуществляется Собственникам путем телефонной связи с сотрудником Службы внутреннего контроля. Для создания заявки сообщаются, дата, марка и номер ожидаемого транспортного средства. Заявки принимаются только с подтвержденных Управляющей организацией телефонных номеров собственников.

При этом:

- для въезда транспортных средств, высотой более 3-х метров и длиной более 6-ти метров необходимо специальное согласования с Управляющей организацией.
- при наличии у водителя и/или пассажира заявки на доступ как пешехода, транспорт на территорию МКД не допускается.
- при наличии транспорта гостя в списке, запрещенного к проезду автотранспорта.
- на территорию МКД беспрепятственно допускаются лица исполнительной власти, при исполнении ими своих должностных обязанностей, транспорт оперативных служб и правоохранительных органов, транспорт МЧС, автомобили скорой медицинской помощи, мусоросборщики, ООО «Дальневосточные электрические сети» (ООО «ДВЭС»), КГУП «Приморский водоканал» и иной специализированный автотранспорт с обязательной фиксацией времени и даты в журнал.

2. Нахождение на территории МКД

2.1. Собственники МКД и их гости могут находиться на территории МКД без ограничения времени и подчиняются лишь тем правилам и нормам поведения, которые обязательны для всех граждан без исключения.

2.2. Рабочий день сотрудников организаций, находящихся в МКД, регламентируется их внутренним расписанием.

2.3. Коммерческие помещения, расположенные в МКД, открываются и закрываются самими работниками этих организаций с началом и окончанием рабочего дня. Контроль лиц, входящих (выходящих) в нежилые помещения, осуществляется сотрудниками действующих в них предприятий, с целью недопущения прохода посторонних лиц и вноса (выноса) запрещенных предметов (материалов).

2.4. Порядок проведения шумных строительных и ремонтных работ регламентируется нормативно-правовыми актами субъекта Российской Федерации.

2.5. Движение автотранспорта по внутридомовой территории осуществляется со скоростью не более 20 км/час, в соответствии с Правилами дорожного движения. Стоянка осуществляется водителями с учетом требований, прав и интересов других водителей, а также с учетом требований ПДД, пожарной безопасности и прав на свободное передвижение пешеходов по пешеходным дорожкам.

2.6. Запрещается:

- стоянка, затрудняющая возможность выхода жителей дома из подъездов;
- стоянка автотранспорта с работающим двигателем (в т.ч. на период кратковременной погрузки/разгрузки) на расстоянии менее чем 10м от фасада МКД
 - использование звуковых сигналов без крайней необходимости;
 - заезд на бордюрные камни, стоянка на пешеходных дорожках, детских площадках, местах ландшафтного озеленения и в зонах отдыха/спорта;
 - въезд транспортных средств, не принадлежащих собственникам, находящихся в аварийном состоянии;
 - блокировка общих и противопожарных проездов, пешеходных дорожек, эвакуационных выходов;

- ремонт и техническое обслуживание транспортных средств.

2.7. При выгуле собак в общественных местах их владельцы должны соблюдать следующие требования:

- Выводить собак из жилых/нежилых помещений в места общего пользования многоквартирных домов, общие дворы и на улицу только на поводке и в наморднике. При этом в общественных местах собака должна находиться только на поводке, длина которого исключает неконтролируемое перемещение собаки в общественном месте.

- Владельцы домашних животных обязаны обеспечить уборку продуктов жизнедеятельности домашних животных непосредственно после их образования в общественных местах (п.12 Постановления Правительства Приморского края от 22.02.2022г. № 89-пп).

2.8. Сотрудники Управляющей организации, подрядных организаций, собственники жилых и нежилых помещений, находящиеся в МКД, обязаны знать и соблюдать установленные правила, информировать своих гостей (посетителей) с правилами нахождения на территории МКД и нести ответственность за соблюдение установленных правил.

3. Осуществление контроля за соблюдением Правил

Деятельность по обеспечению контроля за сохранностью общего имущества, безопасного и комфортного, санкционированного доступа на территорию МКД, осуществляет Служба внутреннего контроля (СВК).

Сотрудники Службы внутреннего контроля:

- Осуществляют контроль за соблюдением общественного порядка, сохранности, исправности и работоспособности общего имущества МКД путем регулярных обходов и с помощью системы видеонаблюдения.

- Осуществляют контроль доступа согласно п.1 настоящих Правил.

- При обнаружении, получении информации от Собственников о технических неисправностях принять первичные меры к их устранению, сообщая в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации.

- Следят за соблюдением мер противопожарной безопасности на территории и внутри МКД.

- Осуществляют визуальный контроль за системой пожарной сигнализации, ее работоспособности. Своевременно реагируют на ее срабатывание.

- Реагируют на чрезвычайные происшествия (пожары, аварии, противоправные действия, обнаружении подозрительных предметов и взрывных устройств и т.д.).