

Договор управления многоквартирным домом № _____

г. Сочи

«___» _____ 20____
года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Мидгард-Сервис» (сокращенное наименование ООО УК «Мидгард-Сервис») ИНН 2320236680, ОГРН 1162366050615, зарегистрированное 04.02.2016 Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы № 7 по Краснодарскому краю, в лице генерального директора Цырульника Родиона Игоревича, действующего на основании Устава, лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № 508 от 04.04.2016, выданной Государственной жилищной инспекцией Краснодарского края, 350020, г. Краснодар, ул. Рашпилевская, д.181, тел: 8 (861) 259-44-03, 8 (861) 255-32-93 (факс), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и **ФИО**, «___» _____ года рождения, являющийся собственником **квартиры № _____**, расположенной на _____ этаже, общей площадью _____ кв.м., кадастровый номер **23:49:0203012:_____** в многоквартирном доме по адресу: **Российская Федерация, Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Пирогова, дом №30**, что подтверждается выпиской из Единого Государственного Реестра Прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию прав, выданной _____ г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, именуемая в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, улица Пирогова, дом № 30, оформленного протоколом № 0001 от 16.05.2016 г.

1.2. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в этом доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в этом доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора, состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, приведены в приложениях № 1 и № 2 к настоящему договору.

1.4. Управление многоквартирным домом в рамках настоящего договора осуществляется в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

1.5. Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также периодичность и сроки их выполнения приведены в приложении № 3 к настоящему договору.

1.6. Перечень коммунальных услуг и условия их предоставления Управляющей организацией, требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг, информация о тарифах на коммунальные услуги (ресурсы) и порядке определения размера платы за коммунальные услуги приведены в приложении № 4 к настоящему договору.

2. Осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

2.1. Управление осуществляется в отношении многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из Перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2.2. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на весь срок действия настоящего договора утвержден решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

2.4. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности - с даты начала управления многоквартирным домом, а к предоставлению коммунальных услуг - с даты **заключения настоящего договора управления**, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному Управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

3. Организация выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома

3.1. Формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством Российской Федерации в интересах Собственника.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг, определенным в приложении № 3 к настоящему договору.

4.1.3. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома.

4.1.4. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

4.1.5. Обеспечить хранение и актуализацию технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов и внесение в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии многоквартирного дома в соответствии с результатами проводимых осмотров состояния многоквартирного дома, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг.

4.1.6. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных в п. 4.1.5 настоящего договора документов.

4.1.7. Осуществлять учет фактически предоставленных коммунальных услуг.

4.1.8. С определённой настоящим договором периодичностью проводить обследование многоквартирного дома и по результатам такого обследования составлять планы по текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома с указанием наименования работ, срока выполнения работ и их предварительной стоимости.

4.1.9. Обеспечить проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, его инженерных сетей и оборудования в соответствии с утвержденным графиком (планом).

4.1.10. Осуществлять пересмотр работ и (или) услуг, сроков их выполнения только по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.11. Использовать общее имущество в многоквартирном доме только с согласия собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.12. Организовать и осуществлять прием Собственника и лиц, пользующихся его помещением, по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

4.1.13. Выдавать Собственнику и лицам, пользующимся его помещением, выписки из лицевого счета в сроки и в порядке, указанном в настоящем договоре.

4.1.14. На основании письменной заявки Собственника или лиц, пользующихся его помещением, направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу Собственника или общему имуществу многоквартирного дома в срок, указанный в настоящем договоре.

4.1.15. Организовать работу по сбору платы по настоящему договору в сроки, установленные договором.

4.1.16. Обеспечить возможность осуществления Собственником контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

4.1.17. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственнику отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

4.1.18. За тридцать дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь

выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

4.1.19. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

4.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

4.2.3. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к Собственнику, имеющему задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

4.2.4. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Соблюдать правила пользования жилым/нежилым помещением.

4.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить плату по настоящему договору.

4.3.3. Предоставлять информацию, необходимую для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

4.3.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

4.3.5. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии Собственника.

4.3.6. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Собственник вправе:

4.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного жилого дома в пределах, установленных законодательством Российской Федерации.

4.4.2. Получать коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности в объеме не ниже установленного.

4.4.3. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

5. Цена договора

5.1. Цена договора определяется ежегодно и устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет настоящего договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему договору.

5.2. Расчетный период для оплаты по настоящему договору устанавливается равным календарному месяцу.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается соразмерно доле собственника в праве общей собственности на это имущество от общей стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в **приложении №3** к настоящему договору.

5.4. Размер платы за предоставление услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется путем умножения тарифов на общую площадь помещений, принадлежащих Собственнику.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354.

5.6. 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, размер платы за содержание и ремонт помещения подлежит изменению в соответствии с Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

5.7. При предоставлении в расчетном периоде Собственнику в жилом/нежилом помещении или на общедомовые нужды в многоквартирном доме коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения Собственника от оплаты такой услуги.

5.8. Плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией не позднее **10 числа месяца** числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

5.9. Сумма начисленных в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации пени указывается в отдельном платежном документе.

5.10. Плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги вносится ежемесячно, до **10 числа месяца**, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

5.11. Собственник вносит плату за жилое/нежилое помещение, коммунальные и прочие услуги на расчетный счет Управляющей организации.

5.12. В случае изменения банковского счета Управляющая организация вносит соответствующие изменения в платежные документы.

5.13. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги.

5.14. Перерасчет размера платы за период временного отсутствия потребителей производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354.

5.15. Размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения устанавливается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и может быть изменен на последующие годы в пределах индексов роста цен на товары, работы, услуги, утвержденных уполномоченными органами.

5.16. Управляющая организация доводит до Собственника информацию об изменении тарифов путем размещения соответствующей информации на **официальном интернет-сайте Управляющей организации, а также на доске объявлений/информации, расположенной в подъезде/foyе многоквартирного дома.**

5.17. Изменение перечня, периодичности, расходов и (или) качества выполняемых работ и оказываемых услуг по настоящему договору утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

6. Информационное взаимодействие сторон

6.1. В целях обеспечения доступа Собственника к информации, связанной с исполнением настоящего договора, Управляющая организация предоставляет Собственнику информацию:

- о многоквартирном доме, в том числе характеристику многоквартирного дома (включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых и нежилых помещений и помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, уровень благоустройства, серия и тип постройки, кадастровый номер (при его наличии), площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, конструктивные и технические параметры многоквартирного дома), а также информацию о системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

- о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и иных услугах, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом, в том числе сведения о стоимости указанных работ (услуг) и иных услуг;

- об оказываемых коммунальных услугах, в том числе сведения о поставщиках коммунальных ресурсов, установленных ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, нормативах потребления коммунальных услуг;

- об использовании общего имущества в многоквартирном доме;

- о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

- о проведенных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, результатах (решениях) таких собраний;

- об исполнении Управляющей организацией настоящего договора за год;

- о порядке обработки персональных данных Собственника и лиц, пользующихся его помещением.

6.2. Управляющая организация предоставляет информацию, указанную в п. 6.1 настоящего договора, путем:

- обязательного опубликования на официальном сайте в сети Интернет;

- размещения на информационных стендах (стойках) в помещении Управляющей организации;

- предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.

6.3. Адрес официального сайта в сети Интернет, на котором размещена информация, сообщается Управляющей организацией по запросу Собственника.

6.4. Информационные стенды (стойки) должны располагаться в доступном для посетителей месте и оформляться таким образом, чтобы можно было свободно ознакомиться с размещенной на них информацией в течение всего рабочего времени Управляющей организации.

6.5. Управляющая организация хранит копии материалов, размещаемых на информационных стендах (стойках), в течение пяти лет.

6.6. Предоставление информации по запросу, поступившему в электронной форме, осуществляется Управляющей организацией по адресу электронной почты Собственника в течение десяти рабочих дней со дня поступления запроса.

6.7. Предоставление информации по письменному запросу осуществляется Управляющей организацией в течение десяти рабочих дней со дня его поступления посредством направления почтового отправления в адрес Собственника, либо выдачи запрашиваемой информации лично Собственнику по месту нахождения Управляющей организации либо направления информации по адресу электронной почты Собственника в случае указания такого адреса в запросе.

6.8. Принятые в электронном виде запросы, а также полученные письменные запросы и копии ответов Собственнику хранятся Управляющей организацией на электронном и бумажном носителях не менее пяти лет.

6.9. Компетенция общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, порядок и финансовое обеспечение созыва собрания, порядок подготовки, проведения и работы общего собрания собственников в многоквартирном доме, порядок хранения протоколов общих собраний установлены действующим законодательством.

7. Рассмотрение жалоб и претензий собственника

7.1. Управляющая организация рассматривает жалобы и претензии (далее - обращения) Собственника и лиц, пользующихся его помещением, связанные с управлением многоквартирным домом, содержанием и ремонтом жилого/нежилого помещения, содержанием и ремонтом общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в сроки, установленные действующим законодательством, а так же ведет их учет, принимает меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

7.2. В случае отсутствия сроков, установленных действующим законодательством, ответ на обращение Собственнику либо иным лицам, пользующимся его помещением, должен быть направлен в течение тридцати дней со дня регистрации письменного обращения.

7.3. Письменное обращение подлежит обязательной регистрации в течение трех дней с момента поступления в Управляющую организацию.

7.4. Управляющая организация обеспечивает объективное, всестороннее и своевременное рассмотрение обращения.

7.5. Ответ на обращение подписывается руководителем Управляющей организации либо уполномоченным на то лицом.

7.6. Ответ на обращение, поступившее в Управляющую организацию в форме электронного документа, направляется в форме электронного документа по адресу электронной почты, указанному в обращении, или в письменной форме по почтовому адресу, указанному в обращении.

7.7. Управляющая организация несет ответственность за счет собственных средств перед Собственником и лицами, пользующимися его помещением, за просрочку представления ответа в **уменьшения стоимости платы за управление многоквартирным домом.**

8. Ответственность сторон

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

9.2. В случае если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по месту нахождения Управляющей организации.

10. Срок действия договора, сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом

10.1. Договор заключен на срок: **5 (пять) лет**.

10.2. При отсутствии заявления 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 настоящим договором.

10.3. Управляющая организация приступает к выполнению настоящего договора момента заключения настоящего договора.

10.4. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты расторжения/прекращения настоящего договора.

11. Изменение и расторжение договора

11.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

11.2. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

11.3. Собственник на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом.

12. Заключительные положения

12.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

12.2. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

12.3. Условия настоящего договора утверждены общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

12.4. Настоящий договор размещается Управляющей компанией в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

12.5. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон настоящего договора, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения Стороне или ее представителю. Юридически значимые сообщения в рамках исполнения Сторонами настоящего договора

подлежат передаче путем почтовой, факсимильной, а также нарочно. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, которой оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ему вручено или Сторона не ознакомилась с ним.

12.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

Приложения к договору:

- 1) Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома;
- 2) характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной принадлежности;
- 3) перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определение их стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- 4) перечень коммунальных услуг и условия их предоставления управляющей организацией, требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг, информация о тарифах на коммунальные услуги (ресурсы) и порядке определения размера платы за коммунальные услуги;
- 5) Правила проведения строительно-ремонтных работ в многоквартирном доме;
- 6) Штрафные санкции, налагаемые на подрядчиков/мастеров/прорабов/собственников, при нарушении Правил проведения строительно-ремонтных работ в многоквартирном доме.

13. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация

Собственник

ООО УК «Мидгард-Сервис»

Адрес местонахождения:

Краснодарский край, г. Сочи. Центральный район,

ул. Пирогова, д. 30, офис 2

ИНН 2320236680, ОГРН 1162366050615,

Банковские реквизиты: ФИЛИАЛ ЮЖНЫЙ

ПАО БАНКА «Финансовая Корпорация Открытие» _____/_____/

г. Ростов-на-Дону

ИНН: 8601000666, КПП: 616543001

Р/с 40702810112250002716

БИК: 046015061

Кор/счет: 30101810560150000061

Генеральный директор

ООО УК «Мидгард-Сервис»

Р. И. Цырульник

М. П.

Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома

1. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома	Российская Федерация, Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Пирогова, дом №30	
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	23:49:0203012:1422	
3.	Серия, тип постройки	Многоквартирный жилой дом с пристроенной автостоянкой	
4.	Год постройки	2014	
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	0%	
6.	Степень фактического износа	0%	
7.	Год последнего капитального ремонта	-	
8.	Количество этажей	24, а также 4 пристроенная автостоянка	
9.	Наличие подвала	Нет	
10.	Наличие цокольного этажа	Да	
11.	Наличие мансарды	Нет	
12.	Наличие мезонина	Нет	
13.	Количество квартир	220	
14.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	27	
15.	Строительный объем	куб. м	94227,98
16.	Площадь:		
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	кв. м	31903,24
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	кв. м	18053,3
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	кв. м	1100,8
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	кв. м	916,1
17.	Количество лестниц	шт.	4
18.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	кв. м	1090
19.	Уборочная площадь общих коридоров	кв. м	2290
20.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	кв. м	1537
21.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	кв. м	3 462 634
22.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	23:49:0203012:5 23:49:020306:5	

2. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	Бурунабивные сваи, железобетонная монолитная плита, ростверк	Отличное. Не требуется ремонт.
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	<u>Наружные:</u> монолитные железобетонные конструкции <u>Внутренние:</u> монолитные железобетонные конструкции	Отличное. Не требуется ремонт.
3.	Перегородки	Железобетонные	Отличное. Не требуется ремонт.
4.	Перекрытия, междуэтажные, подвальные	Железобетонные	Отличное. Не требуется ремонт.
5.	Крыша	Плоская	Отличное. Не требуется ремонт.
6.	Полы	Бетон, плитка	Отличное. Не требуется ремонт.
7.	Проемы: окна, двери (другое)	<u>Окна:</u> алюминиевые <u>Двери:</u> заводские, металлические	Отличное. Не требуется ремонт.
8.	Отделка внутренняя, наружная (другое)	Наружная теплоизоляция здания с тонкой штукатуркой по утеплителю и покрашено фасадной краской «Микрогренарт», Внутренняя штукатурка и покраска стен	Отличное. Не требуется ремонт.
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванны, напольные электроплиты, телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания, сигнализация, мусоропровод, лифт, вентиляция (другое)	Лифт марки DOPPLER, производства ГРЕЦИЯ, грузоподъемность 1000/400, скорость -1,6 м/с, смонтирован 2014 г., (4 шт.); Вентиляция приточновытяжная	Отличное. Не требуется ремонт.
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электроснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, отопление (от внешних котельных), отопление (от домовых котельной) печи, калориферы АГВ (другое)	<u>Электроснабжение:</u> скрытая проводка; <u>холодное водоснабжение:</u> городская сеть; <u>горячее водоснабжение:</u> нет; <u>водоотведение:</u> городская сеть; <u>газоснабжение:</u> городская сеть; <u>отопление:</u> от газовых индивидуальных котлов	Отличное. Не требуется ремонт.
11.	Крыльца	Нет	
12.	Другое	Нет	

Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной принадлежности

1. Характеристика многоквартирного дома

1.	Адрес многоквартирного дома	Российская Федерация, Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Пирогова, дом №30	
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	23:49:0203012:1422	
3.	Серия, тип постройки	Многоквартирный жилой дом с пристроенной автостоянкой	
4.	Год постройки	2014	
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	0%	
6.	Год последнего капитального ремонта	-	
7.	Количество квартир	220	
8.	Площадь:		
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	кв. м	32294,2
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	кв. м	18053,3
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	кв. м	1100,8
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	кв. м	916,1
9.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	кв. м	3 462 634
10.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	23:49:0203012:5 23:49:020306:5	
11.	Сведения о наличии общедомовых приборов учета по всем видам поставляемых в многоквартирный дом коммунальных ресурсов	<p>Учет электричества: счетчик марки МЕРКУРИЙ 230 AR-03R 3х230/400v 50(7.5)A 50Hz № 17640439 год выпуска 2014</p> <p>Учет водоснабжения и водоотведения: счетчик (водомер) марка ВСКМ90-50 №088850 года выпуска 2013</p> <p>Учет газоснабжения: ГАЗ БК-G4</p>	

2. Границы эксплуатационной принадлежности

№ п/п	Наименование имущества, оборудования	Зона ответственности Собственника	Зона ответственности Управляющей организации	Граница ответственности
1	2	3	4	5
1	Система электроснабжения	подведенная силовая электрическая сеть (220 В) после точки ввода (прибора учета электричества) в помещение Собственника в щите, расположенном на площадке этажа	подведенная силовая электрическая сеть (220 В) до точки ввода в помещение Собственника	исходящие клеммы отключающего устройства
2	Система холодного водоснабжения	система холодного водоснабжения после прибора учета водопотребления Собственника	система холодного водоснабжения до прибора учета водопотребления Собственника	первый отключающий вентиль от стояка
3	Система слаботочных сетей и пожарной сигнализации	Система слаботочных сетей и пожарной сигнализации, расположенная в границах помещения Собственника	Система слаботочных сетей и пожарной сигнализации, расположенная в границах мест общего пользования	Элементы системы до ввода в помещение Собственника
4	Систем приточно-вытяжной вентиляции	Система приточно-вытяжной вентиляции, расположенная в границах помещения Собственника	Система приточно-вытяжной вентиляции, расположенная в границах мест общего пользования	Элементы системы до ввода в помещение Собственника

Площадь, м2		18714	
№ п/п	Виды работ	Периодичность	Стоимость, руб./м2
ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ЖИЛЫХ ДОМОВ			
I	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества		17,84
1.1.	Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (плановый осмотр, проверка исправности, работоспособности систем водопровода и канализации, смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение стонов, устранение засоров, прочистка ревизий, прочистка канализационных лежаков, проверка исправности канализационных вытяжек)	ежемесячно (ремонтные материалы по мере необходимости)	4,81
1.2.	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (плановый осмотр, мелкие ремонты электропроводки, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распред.шкафах, а так же замена ламп смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей и др.)	2 раза в год - плановый осмотр, обслуживание ежемесячно (ремонтные материалы по мере необходимости)	4,37
	обслуживание слаботочной системы электроснабжения (оборудование системы видеонаблюдения, системы приема и распределения телевизионного сигнала, домофона, автоматики ворот)	ежемесячно (по договору)	1,98
1.3.	Обслуживание устройств противопожарной защиты, сигнализации и системы оповещения	ежемесячно (по договору с обслуж. организацией)	2,82
1.4.	Работы по устранению мелких неисправностей конструктивных элементов при проведении сезонных технических осмотрах, а т.же осмотры, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн, перекрытий, балок, ригелей, несущих элементов крыши), столярно-плотнические работы: осмотры и мелкий ремонт МП конструкций (смена и ремонт дверных ручек, замков, петель, доводчиков), ремонт и укрепление дверей, установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол, проверка кровли на отсутствие протечек, выявление деформаций и повреждений кровельных конструкций	2 раза в год (ремонтные материалы по мере необходимости)	3,17
1.5.	Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования	1 раз в три года по договору с подрядной организацией	0,70
II	Работы по санитарному содержанию придомовой территории и помещений общедомового имущества		9,40
1.	Уборка лестничных клеток, коридоров : влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей с предварительным увлажнением, подметание ступеней перед входом в подъезд, влажная протирка стен, дверей, плафонов, обметание пыли с потолка	влажное подметание - 6 раз в неделю; мытье - 2 раза в месяц, мытье окон, дверей, плафонов, обметание пыли - 2 раза в год	2,03
2.	Уборка лифтовых кабин, влажная протирка стен, дверей, потолков, плафонов	ежедневно	0,48
3.	Уборка придомовой территории: подметание земельного участка, очистка урн от мусора, уборка газонов	3 раз в неделю - подметание	1,83
4.	Мойка фасада здания	1 раз в год (по договору с обл. организацией)	4,03
5.	Дератизация (обработка от грызунов)	1 раз в год или по мере необходимости	0,39
6.	Дезинсекция (обработка от комаров и насекомых)	1 раз в год или по мере необходимости	0,64
III	Обслуживание лифтового оборудования		5,32
1.	Периодические осмотры, аварийно-техническое обслуживание, техническое обслуживание лифтового оборудования, системы диспетчерской связи	круглосуточно (по договору с обл.	2,45

		организацией)	
2.	Периодическое техническое освидетельствование лифтового оборудования (ГОСТ Р 53783-2010, п.4.1)	1 раз в год (по договору с обл. организацией)	1,92
3.	Страхование имущества (лифтового оборудования)	1 раз в год (по договору с обл. организацией)	0,95
VI	Техническое обслуживание трансформаторной подстанции		2,68
1.	Техническое обслуживание трансформаторной подстанции	круглосуточно (по договору с обл. организацией)	2,68
V	Услуги по сбору и вывозу мусора		1,73
1.	Вывоз мусора с контейнерной площадки	(по договору с обл. организацией)	1,73
	Аварийное обслуживание	пнд-пят с 18-00 до 9-00; вых, празд. дни - круглосуточно	4,61
	Локализация аварий на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергоснабжения (аварийно-диспетчерское обслуживание)	по заявкам	
	Рентабельность	10%	5,40
	Итого стоимость 1 м2:		46,98
	Услуга управления		5,02
	Накопления на текущий ремонт, материалы и доп. услуги* работы выполняются в соответствии с перечнем, относящихся к текущему ремонту (правила и нормы технической эксплуатации жилых домов) и решения собственников помещений на общем собрании		2,00
	ВСЕГО стоимость 1 м2 с управлением и накоплением:		54,00
	Стоимость обслуживания 1 машиноместа		1000,00

Перечень коммунальных услуг и условия их предоставления Управляющей организацией, требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг, информация о тарифах на коммунальные услуги (ресурсы) и порядке определения размера платы за коммунальные услуги

1. Предоставление коммунальных услуг Собственнику осуществляется круглосуточно, то есть бесперебойно либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг.

2. Предоставление коммунальных услуг осуществляется в необходимых Собственнику объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг.

3. Собственнику предоставляются следующие виды коммунальных услуг:

- холодное водоснабжение, то есть снабжение холодной питьевой водой, подаваемой по централизованным сетям холодного водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, а также до водоразборной колонки в случае, когда многоквартирный дом не оборудован внутридомовыми инженерными системами холодного водоснабжения;

- водоотведение, то есть отвод бытовых стоков из жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по централизованным сетям водоотведения и внутридомовым инженерным системам;

- электроснабжение, то есть снабжение электрической энергией, подаваемой по централизованным сетям электроснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме.

4. Предоставление коммунальных услуг обеспечивается Управляющей организацией посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов.

4.1. Обслуживание газового оборудования и оплата газоснабжения, то есть снабжение газом, подаваемым по централизованным сетям газоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, осуществляются Собственником самостоятельно по отдельным договорам с соответствующими организациями.

5. Учет объема (количества) коммунальных услуг, предоставленных Собственнику, осуществляется с использованием индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета.

6. Собственник осуществляет снятие показаний индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета (при наличии) и передачу в Управляющую организацию в следующем порядке и в сроки: **до 25-го числа текущего месяца.**

7. Управляющая организация не реже одного раза в год, а если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении Собственника, то не чаще одного раза в шесть месяцев, проводит проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности представленных Собственником сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, если снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляет Собственник).

8. При непредставлении Собственником Управляющей организации показаний индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в течение шести месяцев подряд Управляющая организация не позднее пятнадцати дней со дня истечения указанного 6-месячного срока проводит указанную проверку и снимает показания прибора учета.

9. Указанная проверка, если для ее проведения требуется доступ в жилое/нежилое помещение Собственника, осуществляется Управляющей организацией в следующем порядке:

9.1. Управляющая организация направляет Собственнику способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения, или вручает под роспись письменное извещение с предложением сообщить

об удобных для Собственника дате (датах) и времени допуска Управляющей организации для совершения проверки и разъяснением последствий бездействия Собственника или его отказа в допуске Управляющей организации к приборам учета.

9.2. Собственник обязан в течение семи календарных дней со дня получения указанного извещения сообщить Управляющей организации способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения Управляющей организацией, об удобных для Собственника дате (датах) и времени в течение последующих десяти календарных дней, когда Собственник может обеспечить допуск Управляющей организации в занимаемое им жилое/нежилое помещение для проведения проверки. Если Собственник не может обеспечить допуск Управляющей организации в занимаемое им жилое помещение по причине временного отсутствия, то он обязан сообщить Управляющей организации об иных возможных дате (датах) и времени допуска для проведения проверки.

9.3. При невыполнении Собственником указанной в пункте 9.2 обязанности Управляющая организация повторно направляет Собственнику письменное извещение, а Собственник обязан в течение семи календарных дней со дня получения такого извещения сообщить Управляющей организации способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения Управляющей организацией, указанную в пункте 9.2 информацию.

9.4. Управляющая организация в согласованные с Собственником дату и время обязана провести проверку и составить акт проверки и передать один экземпляр акта Собственнику. Акт проверки подписывается Управляющей организацией и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта - Управляющей организацией и двумя незаинтересованными лицами.

9.5. Если Собственник не ответил на повторное уведомление Управляющей организации либо два и более раза не допустил Управляющую организацию в занимаемое им жилое/нежилое помещение в согласованные Собственником дату и время и при этом в отношении Собственника, проживающего в жилом помещении, у Управляющей организации отсутствует информация о его временном отсутствии в занимаемом жилом помещении, Управляющая организация составляет акт об отказе в допуске к прибору учета. Акт об отказе в допуске Управляющей организации к приборам учета, расположенным в жилом/нежилом помещении Собственника, подписывается Управляющей организацией и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта - Управляющей организацией и двумя незаинтересованными лицами. В акте указываются дата и время прибытия Управляющей организации для проведения проверки, причины отказа Собственника в допуске Управляющей организации к приборам учета (если Собственник заявил Управляющей организации о таких причинах), иные сведения, свидетельствующие о действиях (бездействии) Собственника, препятствующих Управляющей организации в проведении проверки. Управляющая организация обязана передать один экземпляр акта Собственнику.

9.6. Управляющая организация обязана в течение десяти дней после получения от Собственника, в отношении которого составлен акт об отказе в допуске к прибору учета, заявления о готовности допустить Управляющую организацию в помещение для проверки провести проверку, составить акт проверки и передать один экземпляр акта Собственнику. Акт проверки подписывается Управляющей организацией и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта - Управляющей организацией и двумя незаинтересованными лицами.

10. Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственника в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

- возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

- выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

- использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственника, - с момента выявления нарушения;

- получения Управляющей организацией предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения

или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

11. Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Собственника, в случае:

- неполной оплаты Собственником коммунальной услуги - через тридцать дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственника;
- проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через десять рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственника.

12. Управляющая организация в случае неполной оплаты Собственником коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения (уведомления) Собственника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

12.1. Управляющая организация в письменной форме направляет Собственнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение двадцати дней со дня передачи Собственнику указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доводится до сведения Собственника путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения).

12.2. При непогашении Собственником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая организация при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги с предварительным (за трое суток) письменным извещением Собственника путем вручения ему извещения под расписку.

12.3. При отсутствии технической возможности введения ограничения либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении тридцати дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления, а в многоквартирных домах также за исключением холодного водоснабжения, с предварительным (за трое суток) письменным извещением Собственника путем вручения ему извещения под расписку.

13. При предоставлении коммунальных услуг Управляющая организация обязуется:

13.1. Предоставлять Собственнику коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

13.2. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг Собственнику.

13.3. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственнику.

13.4. Производить в установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, порядке с учетом особенностей, установленных нормативными актами, регулирующими порядок установления и применения социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги, в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении такой социальной нормы, и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия Собственника в занимаемом жилом помещении.

13.5. Производить непосредственно при обращении Собственника проверку правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты Собственника за коммунальные услуги, правильности начисления Собственнику неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать Собственнику документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые Собственнику документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью Управляющей организации.

13.6. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить Собственнику по его требованию в течение одного рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее трех лет.

13.7. Осуществлять не реже одного раза в шесть месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета.

13.8. Принимать от Собственника показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть 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 сведений об их показаниях.

13.9. Уведомлять Собственника не реже одного раза в квартал путем указания в платежных документах о:

- сроках и порядке снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и передачи сведений о показаниях Управляющей организации или уполномоченному ей лицу;

- применении в случае непредставления Собственником сведений о показаниях приборов учета информации для расчета исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса Собственником, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 6 месяцев (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода);

- последствиях недопуска Собственником Управляющей организации или уполномоченного ей лица в согласованные дату и время в занимаемое Собственником жилое/нежилое помещение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее предоставленных Собственником сведений о показаниях приборов учета;

- последствиях несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, расположенного в жилом/нежилом помещении Собственника, повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированного подключения оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

13.10. Принимать в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, сообщения Собственника о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника.

13.11. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственника на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение трех рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять Собственнику ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

13.12. При поступлении жалобы (заявления, обращения, требования и претензии) от 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.

13.13. Информировать Собственника в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

13.14. Информировать Собственника о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за десять рабочих дней до начала перерыва.

13.15. Согласовать с Собственником устно время доступа в занимаемое им жилое/нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за три рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

- дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;
- номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее пяти рабочих дней со дня получения уведомления;
- должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

13.16. Предоставить Собственнику путем размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на досках объявлений, расположенных в помещении Управляющей организации в месте, доступном для всех потребителей, следующую информацию:

- сведения об Управляющей организации - наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта Управляющей организации в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых Управляющая организация в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязана размещать информацию об Управляющей организации, фамилия, имя и отчество руководителя;

- адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы Управляющей организации;

- размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;

- информацию о праве Собственника обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета;

- порядок и форма оплаты коммунальных услуг;

- показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации, а также информация о Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354;

- сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать Собственник для удовлетворения бытовых нужд;

- наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

13.17. Предоставлять Собственнику в течение трех рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые Собственником расчетные периоды о месячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.

13.18. Обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее трех месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание и ремонт жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением.

13.19. Не создавать препятствий Собственнику в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы (количество) потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом.

13.20. Осуществлять по заявлению Собственника ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

13.21. Направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

13.22. Осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета после его ремонта, замены и поверки в срок и порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

13.23. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

14. При предоставлении коммунальных услуг Управляющая организация вправе:

14.1. Требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

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

14.3. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое/нежилое помещение представителей Управляющей организации.

14.4. Осуществлять не чаще одного раза в шесть месяцев проверку достоверности передаваемых Собственником Управляющей организации сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилом/нежилом помещении, путем посещения помещения, в котором установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

14.5. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, подачу Собственнику коммунальных ресурсов.

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

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;

- для доставки платежных документов потребителям;

- для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителям.

14.7. 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, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

14.8. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

15. Ответственность Управляющей организации в отношении по предоставлению коммунальной услуги:

15.1. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации административную, уголовную или гражданско-правовую ответственность за:

- нарушение качества предоставления Собственнику коммунальных услуг;
- вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственника вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, вследствие непредоставления Собственнику полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах;

- убытки, причиненные Собственнику в результате нарушения Управляющей организацией прав Собственника;

- моральный вред (физические или нравственные страдания), причиненный Собственнику вследствие нарушения Управляющей организацией прав Собственника, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

15.2. Управляющая организация, допустившая нарушение качества предоставления коммунальной услуги вследствие предоставления Собственнику коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, обязана произвести в соответствии с положениями Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, перерасчет Собственнику размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения вплоть до полного освобождения Собственника от оплаты такой услуги.

Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственника. К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Управляющей организации или действия (бездействие) Управляющей организации, включая отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

15.3. Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг или вследствие непредоставления Собственнику полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах, подлежит возмещению Управляющей организацией в полном объеме независимо от вины Управляющей организации. Указанный вред подлежит возмещению по правилам, предусмотренным главой 59 ГК РФ.

15.4. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника в связи с использованием материалов, оборудования, инструментов и иных средств, необходимых для предоставления коммунальных услуг, независимо от того, позволял уровень научных и технических знаний выявить их особые свойства или нет.

Управляющая организация освобождается от ответственности за причинение вреда, если докажет, что вред причинен вследствие непреодолимой силы или нарушения Собственником установленных правил потребления коммунальных услуг.

16. При потреблении коммунальных услуг Собственник обязуется:

16.1. 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 аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

16.2. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией.

16.3. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа,

соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

16.4. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет Собственника коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных 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, за исключением случаев, когда в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, предусмотрена обязанность Управляющей организации осуществлять техническое обслуживание таких приборов учета, а также направлять Управляющей организации копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений.

16.5. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое/нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще одного раза в три месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

16.6. Допускать Управляющую организацию в занимаемое жилое/нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще одного раза в шесть месяцев.

16.7. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее пяти рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

16.8. Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги.

16.9. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

17. При потреблении коммунальных услуг Собственник вправе:

17.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

17.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за коммунальные услуги, а также о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты Собственника за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией Собственнику неустоек (штрафов, пеней).

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

17.4. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственнику в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора управления многоквартирным домом.

17.5. Требовать в случаях и порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, 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.

17.6. Требовать изменения размера платы за коммунальную услугу по электроснабжению с учетом социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) в случаях и порядке, которые предусмотрены нормативными правовыми актами, регулирующими порядок установления и применения такой социальной нормы, в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности).

17.7. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего

качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации.

17.8. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое/нежилое помещение Собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

17.9. Принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности.

17.10. Требовать от Управляющей организации совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

17.11. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания Управляющей организации или уполномоченному ей лицу не позднее даты, установленной договором.

17.12. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

18. Ответственность Собственника в отношении по потреблению коммунальной услуги:

18.1. Собственник несет установленную законодательством Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за:

- невнесение или несвоевременное внесение платы за коммунальные услуги;
- вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Управляющей организации или иных потребителей вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования.

18.2. За несвоевременное и (или) неполное внесение платы за коммунальные услуги Собственник уплачивает Управляющей организации пени в размере, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

18.3. Вред, причиненный Собственником жизни, здоровью и имуществу Управляющей организации или иных потребителей вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования, подлежит возмещению Собственником по правилам, предусмотренным главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

19. Управляющая организация прекращает предоставление коммунальных услуг с даты расторжения договора управления многоквартирным домом или с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного Управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

Правила проведения строительно-ремонтных работ в многоквартирном доме, расположенному по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Пирогова, д.30 (далее - Многоквартирный дом)

Настоящие правила являются официальным документом и обязательны для соблюдения всеми Собственниками Помещений многоквартирного дома, их полномочными представителями, а также любыми другими лицами, постоянно либо временно находящимися в многоквартирном доме и/или на прилегающей территории для целей проведения строительно-ремонтных работ, работ по переустройству и перепланировке Помещений. Правила разработаны в соответствии с законодательством Российской Федерации, регламентирующим порядок организации переустройства помещений: Гражданским, Жилищным кодексами и Кодексом об Административных правонарушениях Российской Федерации; Постановлением Госстроя Российской Федерации №170 от 27.09.2003г. «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»; Постановлением Главы г. Сочи от 30 июня 2005г., правовыми актами территориальных органов власти.

1. Общие положения
1.1. Настоящие Правила преследуют своей целью на основе принципов самоорганизации обеспечение высоких стандартов проведения строительно-ремонтных работ, работ по переустройству и перепланировке Помещений в многоквартирном доме для последующего комфортного и безопасного проживания и пребывания.
1.2. Под переустройством понимается проведение в одном или нескольких связанных помещениях многоквартирного дома мероприятий и работ по отделке, ремонту и доведению их до полной готовности, монтажу, переносу, изменению рабочих характеристик инженерного оборудования сетей и систем.
1.3. Перепланировка Помещения представляет собой изменение его конфигурации, изменение расположения частей, размеров, состава, функционального назначения, устройство (заделку) и заполнение проемов в стенах, перекрытиях и перегородках.
1.4. Для обеспечения безопасного и комфортного проведения строительно-ремонтных работ, работ по переустройству и перепланировке Помещений каждый Собственник и Подрядчик обязаны соблюдать и выполнять все действующие законы, нормы и правила, применимые к пользованию недвижимым имуществом, проведению строительно-ремонтных работ, работ по переустройству и перепланировке Помещений, а также настоящие Правила. Каждый Собственник и Подрядчик обязаны прикладывать все возможные усилия для соблюдения настоящих Правил как лично, так и путем влияния на иных лиц, временно находящихся на территории многоквартирного дома.
1.5. Для целей Правил используются следующие понятия:
1.5.1. «Общественная зона или территория» - любые помещения многоквартирного дома, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, находящихся в частной собственности, и земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом с элементами благоустройства;
1.5.2. «Общее имущество и/или общие помещения» – помещения и/или имущество, не являющиеся частями Квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения. Таким имуществом в том числе являются: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, технические подвалы, а также крыши, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции данного многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.
1.5.3. «Работы» - строительно-ремонтные работы, работы по переустройству и перепланировке Помещений в многоквартирном доме
1.5.4. «Помещение» - любое помещение, в том числе Квартира, Гаражный бокс, Офис в котором проводятся Работы
2. Обязанности Собственников до начала производства работ
2.1. После фактической приемки Помещений и принятия решения о необходимости проведения Работ:

2.1.1. Уведомлять Управляющую организацию начале строительно-ремонтных работ и назначить ответственного за их выполнения ;
2.1.2. предоставить в Управляющую организацию проект (проекты) на переустройство/перепланировку Помещения для согласования в части соответствия строительным нормам и правилам и выданным техническим условиям; Управляющая организация обязана в течение 5 рабочих дней рассмотреть представленные документы и, в случае несоответствия проекта ТУ, нормативным документам (СНиП и др.) по проекту составить замечания и вернуть их Собственнику для доработки проектной организацией;
2.1.3. погасить все имеющиеся задолженности перед Управляющей организацией(в том числе за услуги по управлению, коммунальные услуги), оплатить счета сопровождение подъема крупногабаритных грузов с использованием грузового погрузчика.
2.2. Представить:
2.2.1. доверенность о назначении Собственником доверенного лица (в случае назначения такого лица) с правом подписи на всех документах, необходимых для проведения Работ. О досрочном прекращении действия такой доверенности Собственник обязан немедленно проинформировать Управляющую организацию;
2.2.2. для оформления временных пропусков, список лиц, допущенных к производству Работ в Помещении, с копиями паспортов, копии приказов (для юридического лица) или заявление от Собственника о назначении ответственного лица за производство Работ, ответственного за соблюдение в помещении правил противопожарной и электробезопасности, охраны труда и производственной санитарии.
3. К началу проведения Работ Собственник ОБЯЗАН
3.1. Оборудовать и оснастить Помещение:
3.1.1. санитарным блоком (умывальник, унитаз) ;
3.1.2. средствами первичного пожаротушения (кошма, огнетушителями) по нормам;
3.2. Предъявить уполномоченному представителю Управляющей организации вышеперечисленное оборудование.
3.3. Обеспечить нахождение в Общественных зонах Многоквартирного дома сотрудников Подрядчика в чистой одежде и обуви.
4. Производство работ
4.1. Электроснабжение для подключения строительного инструмента в Помещении производится от электрошита для временных строительных нужд. При подключении токоприемников необходимо соблюдать требования Правил устройства электроустановок (ПУЭ) и Межотраслевых Правил по охране труда (правила безопасности) при эксплуатации электроустановок (МПОТ) и прочие нормы и правила.
4.2. На период проведения строительно-ремонтных работ Собственник обязан заключить договор со специализированной организацией на обслуживание (демонтаж, монтаж) индивидуальных датчиков пожарной сигнализации. По окончании ремонтных работ поддерживать датчики пожарной сигнализации в рабочем состоянии.
4.3. Время проведения Работ
4.3.1. запрещается производство Работ в выходные и праздничные дни, кроме таких работ, при проведении которых не возникает повышенный уровень шума, то есть не допускается сверление, выдалбливание отверстий и проемов в конструкциях, работа электроагрегатов типа пил, резаков, машин для циклевки паркета, смесителей и т.п.;
4.3.2. производство работ должно осуществляться в будние дни в период с 9 ⁰⁰ до 21 ⁰⁰ ;
4.3.3. проведение работ, при которых возникает повышенный уровень шума, строго в будние дни в

<u>период с 9⁰⁰ до 13⁰⁰ и с 15⁰⁰ до 18⁰⁰</u>
4.3.4. в случае необходимости проведения Работ сверх указанного времени в выходные и праздничные дни (кроме таких работ, при проведении которых возникает повышенный уровень шума), представляется письменная заявка Собственника либо Подрядчика в Управляющую организацию с обоснованием такой необходимости, с указанием фамилий рабочих и времени проведения Работ;
4.3.5. график проведения Работ может быть изменен Управляющей организацией.
4.4. Вход и выход на территорию многоквартирного дома осуществляется строго по временным пропускам, заранее оформленным в Управляющей организации, оформленными и переданными уполномоченным лицам Управляющей организации, с указанием Ф.И.О, паспортных данных рабочего персонала и даты проведения Работ.
4.5. Время погрузки/разгрузки строительных материалов и оборудования регламентировано. Разгрузка/погрузка производится в специально отведенных местах. Разгрузка/погрузка строительных материалов производится через входные группы.
4.5.1. Завоз материалов возможен с 9.00 до 17.00.
4.5.2. Время и график погрузки/разгрузки может быть изменен Управляющей организацией.
4.6. Подъем оборудования и материалов до своего этажа и впоследствии спуск и вывоз строительного мусора осуществляется:
4.6.1. строго по отведенной для этого лестнице или с помощью грузового погрузчика;
4.6.2. строго в заводской упаковке, либо в упакованном виде перед подъемом или спуском.
4.7. После осуществления погрузки/разгрузки строительных материалов Собственник обязан проконтролировать или осуществить проведение влажной уборки в местах общего пользования.
4.8. Вывоз строительного мусора с территории многоквартирного дома производится Собственником самостоятельно. Мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключающую загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования.
4.9. Перед началом проведения Работ в каждом Помещении должна быть выполнена полная гидроизоляция по всему периметру Помещения для защиты от проникновения влаги на нижние этажи. Этот вид работ сдается по акту представителю Управляющей организацией.
4.10. При проведении Работ не должны применяться запрещенные к использованию в РФ оборудование и материалы;
4.11. При проведении газо- и электросварочных работ к работе допускается только обученный и аттестованный персонал с оформлением наряда-допуска, согласованного с Управляющей организацией и зарегистрированного в журнале.
4.12. Подрядчик, производящий Работы в Помещении обязан обеспечить свободный доступ в данное Помещение сотрудникам Управляющей организации (технический надзор, инженеры) для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко-гидроизоляции, элементов общедомовых систем водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации.
4.13. Допуск Подрядчика в технические и служебные помещения многоквартирного дома осуществляется в сопровождении уполномоченного сотрудника Управляющей организации после предварительного согласования с руководством Управляющей организации.

5. При проведении Работ ЗАПРЕЩАЕТСЯ:
5.1. Проводить мероприятия:
5.1.1. нарушающие требования строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационно-технических и противопожарных нормативных документов, действующих для жилых зданий;
5.1.2. влияющие на архитектурный облик многоквартирного дома (устройство козырьков, маркиз, остекление, замена либо покрытие существующей плитки на балконах, лоджиях, террасах, установка выносных блоков сплит-систем, спутниковых антенн и т.п.);
5.1.3. по сносу, ослаблению, уменьшению сечений монолитных элементов силового каркаса здания, устройству в них проемов, ниш, штроб.
5.2. Изменять:
5.2.1. размеры, цвета и конфигурации внешних дверных и оконных заполнений, при этом допускается установка дополнительной внутренней двери за типовой дверью;
5.2.2. изменять тип приборов электроснабжения, производить монтаж и замену запорно-регулирующей арматуры без согласования с Управляющей организацией;
5.3. Переносить из проектного положения, демонтировать и отключать датчики пожарной сигнализации без согласования со специализированной обслуживающей организацией;
5.4. Сносить, пересекать коммуникациями и сужать сечения вентиляционных каналов, сантехнические и коммуникационные шахты, находящиеся в пределах площади помещения.
5.5. Монтировать:
5.5.1. Разрешается монтаж только электрических плит;
5.6. Закрывать гидроизоляционные и теплоизоляционные покрытия, прокладывать электрические, слаботочные, водопроводные, дренажные и канализационные сети и иные инженерные системы без освидетельствования в соответствии с п. 5 настоящих Правил.
5.7. Устанавливать, подключать и применять:
5.7.1. электробытовые и профессиональные приборы и машины, мощность которых превышает максимальную разрешенную мощность по ТУ;
оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого шума и вибрации;
5.7.2. лебедки, тали, блоки и иные аналогичные устройства для подъема материалов и уборки мусора;
5.7.3. оборудование и приборы, содержащие сильнодействующие и ядовитые вещества (ртутьсодержащие лампы и пр.)
5.8. Проводить санитарно-технические и иные работы на действующих стояках холодного водоснабжения, системы электроснабжения. Работы допускается проводить только по предварительному согласованию и под контролем специалистов Управляющей организацией. Заявка на отключение/включение стояков должна быть принята за 24 часа до начала производства работ. Время отключения стояков холодного водоснабжения, системы электроснабжения не должно превышать 3 (трех) часов.
5.9. Склаживать:
5.9.1. газовые баллоны и легковоспламеняющиеся жидкости в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены;
5.9.2. материалы и оборудование на разгрузочных площадках и в лифтовых холлах на срок более 3 (трех) часов;
5.9.3. на путях эвакуации, в местах общего пользования, на аварийных проездах, кроме специальных разгрузочных площадок, согласованных с Управляющей организацией;
5.9.4. складировать строительный мусор на лоджиях, балконах и террасах.
5.10. Загрязнять строительными материалами и отходами эвакуационные пути и места общего пользования. Разгружать строительные материалы на незащищенную поверхность плиточного покрытия. Уборку маршрута транспортируемых материалов, оборудования, мебели и мусора осуществляет персонал Подрядчика, ведущего работы в переустраиваемом Помещении.
5.11. Использовать лифты:
5.11.1. для транспортировки строительных материалов и отходов (кроме подъемника, специально оборудованного для этих целей);
5.11.2. для перемещения газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей (кроме подъемника, специально оборудованного для этих целей).

5.11.3	грузовые лифты для погрузки строительных материалов.
5.12	Сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем канализации. Такие отходы подлежат вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора.
5.13	Сотрудникам Подрядчика категорически запрещается:
5.13.1	проживать на территории многоквартирного дома, в том числе в Помещении Собственника;
5.13.2	находиться на территории многоквартирного дома во внерабочее время;
5.13.3	пользоваться пассажирскими лифтами в грязной рабочей одежде
5.14	Допускать безучетное потребление ресурсов (холодное водоснабжение, электроснабжение)
6. Установка кондиционера.	
6.1.	Установка внешнего блока кондиционера разрешается только в строго отведенном месте на полу балкона. В случае установки внешнего блока кондиционера в ином месте собственник помещения обязан произвести его демонтаж за собственные средства.
7. Санкции за нарушение Правил	
7.1	Любое несоблюдение вышеуказанных требований, умышленное или неумышленное нарушение настоящих Правил, совершенное Собственниками или Подрядчиками, и которое привело к возникновению аварийной ситуации, к несчастному случаю, к повреждению Общего имущества или Общих помещений или Общественных зон, к нанесению ущерба другим Собственникам или Подрядчикам, нанесло урон репутации многоквартирного дома является основанием для привлечения Собственника к ответственности в соответствии с действующим законодательством.
7.2	При нарушении настоящих Правил Собственником или Подрядчиком, ведущим Работы, представитель Управляющей организации составляет Акт по факту нарушения с участием Собственника либо его доверенного лица, Подрядчика. Акт является основанием для привлечения Собственника к ответственности, в том числе с передачей материалов на рассмотрение государственных надзорных органов и жилищной инспекции, суда. Отказ от подписания Акта Собственником либо его доверенным лицом или Подрядчиком не освобождает Собственника от ответственности за последствия нарушений, зафиксированных в Акте.
7.3	Выполнение работ по восстановлению общедомовых сетей производится за счёт виновных лиц по тарифам Управляющей организации. Работы выполняются только сотрудниками Управляющей организации.
7.4	Выполнение работ по восстановлению сетей производится за счёт виновных лиц либо сотрудниками Управляющей организации по тарифам Управляющей организации, либо сторонними организациями.
7.5	Основанием для идентификации нарушения настоящих Правил также является запись с камер видеонаблюдения, что признается безусловным доказательством нарушения и основанием для предъявления претензий.
7.6	При нарушении настоящих Правил, зафиксированных соответствующими Актами, Управляющей организации имеет право:
7.6.1	приостановить ведение Работ;
7.6.2.	ограничить (запретить) допуск на территорию многоквартирного дома персонала Подрядчика, ведущего Работы;
7.6.3.	до устранения Собственником выявленных нарушений допуск персонала Подрядчиков производится в Помещение в количестве, необходимом исключительно для выполнения предписания.
7.7	При возникновении повреждения Общего имущества или Общих помещений или Общественных зон на жилых этажах многоквартирного дома вся полнота ответственности и расходы по устранению возникших повреждений и ущербов возлагаются на Собственника Помещения, в котором проводились Работы на этом этаже.
7.8	В случае нарушений, создающих угрозу пожара, противоправных и хулиганских действий, представляющих опасность для жизни и здоровья людей, сотрудники Управляющей организации обязаны немедленно выдворять с территории многоквартирного дома работников Подрядчика с немедленным извещением Собственника и составлением соответствующего Акта.
7.9	При нанесении ущерба другим Собственникам и/или Подрядчикам вся полнота ответственности и расходы по устранению возникших повреждений и ущербов возлагаются на Собственника Помещения, по вине Подрядчика которого произошло нанесение такого ущерба.

Штрафные санкции, налагаемые на Подрядчиков/мастеров/прорабов/Собственников, при нарушении «Правил проведения строительно-ремонтных работ в многоквартирном доме, расположенному по адресу: краснодарский край, г. сочи, ул. Пирогова, д.30

1. При проведении Работ ЗАПРЕЩАЕТСЯ:	
1.1. Проводить мероприятия:	
1.1.1. нарушающие требования строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационно-технических и противопожарных нормативных документов, действующих для жилых зданий;	Влечет за собой наложения штрафа от степени тяжести нарушения от вида самого нарушения от 2000 -25000 руб.
1.1.2. влияющие на архитектурный облик многоквартирного дома (устройство козырьков, маркиз, остекление, установка выносных блоков сплит-систем, спутниковых антенн и т.п.) без соответствующего согласования ООО УК «Мидгард-Сервис» и в нарушении действующих правил	Предупреждение или штраф в размере 10 000 руб. с обязательным устранением нарушения, и приведением внешнего вида фасадной части помещения в первоначальное состояние.
1.1.3. по сносу, ослаблению, уменьшению сечений монолитных железобетонных конструкции здания, устройству в них проемов, ниш, штроб.	Штраф 10 000 руб. Восстановление нарушенных конструкций по разработанному в установленном законном порядке проекту, согласованный с ООО УК «Мидгард-Сервис». Проект должен разрабатываться специализированной организацией.
1.1.4. Закрывать поверхности монолитных железобетонных конструкций (полы, стены) без предъявления инженеру ООО УК «Мидгард-Сервис»	Штраф 25 000 руб. или снятие покрытия и предъявления для свидетельствования инженерам ООО УК «Мидгард-Сервис»
1.2. Изменять:	
1.2.1. размеры, цвета и конфигурации внешних дверных и оконных заполнений, при этом допускается установка дополнительной внутренней двери за типовой дверью;	Штраф 15 000 руб. Восстановление измененных дверных и оконных заполнений в первоначальное состояние.
1.2.2. изменять тип приборов электроснабжения, производить монтаж и замену запорно-регулирующей арматуры без согласования с Управляющей организацией;	Штраф 5000 руб.
1.2.3. Переносить из проектного положения, демонтировать и отключать датчики пожарной сигнализации без согласования с соответствующими инженерными службами;	Штраф 5000 руб.
1.2.4. Сносить, пересекать коммуникациями и сужать сечения вентиляционных каналов, сантехнические и коммуникационные шахты, находящиеся в пределах помещения.	Штраф 10 000 руб. Восстановление конструкций нарушенных сетей.
1.2.5. Монтировать:	
1.2.6. Подключение газовых плит, установок приготовления пищи к сетям газопровода квартир;	Предупреждение или штраф в 10 000 руб.
1.3. Устанавливать, подключать и применять:	
1.3.1. Электробытовые и профессиональные приборы и машины, мощность которых превышает максимальную разрешенную мощность по ТУ; оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого шума и вибрации;	Штраф 5000 руб.

1.3.2. Лебедки, тали, блоки и иные аналогичные устройства для подъема материалов и уборки мусора;	Штраф 20 000 руб.
1.3.3. Оборудование и приборы, содержащие сильнодействующие и ядовитые вещества (ртутьсодержащие лампы и пр.)	Штраф 25 000 руб. и полная оплата работ по устранению последствий.
1.4. Складиловать:	
1.4.1. газовые баллоны и легковоспламеняющиеся жидкости в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены;	Предупреждение, последующие нарушения -Штраф 5000 руб.
1.4.2. материалы и оборудование на разгрузочных площадках и в лифтовых холлах на срок более 3 (трех) часов;	Предупреждение, последующие нарушения -Штраф 7000 руб.
1.4.3. на путях эвакуации, в местах общего пользования, нааварийных проездах, кроме специальных разгрузочных площадок, согласованных с Управляющей организацией;	Предупреждение, последующие нарушения -Штраф 7000 руб.
1.4.4. складировать строительный мусор на лоджиях, балконах и террасах мест общего пользования.	Предупреждение, последующие нарушения -Штраф 5000 руб.
1.4.5. Загрязнять строительными материалами и отходами эвакуационные пути и места общего пользования. Разгружать строительные материалы на незащищенную поверхность плиточного покрытия. Уборку маршрута транспортируемых материалов, оборудования, мебели и мусора осуществляет персонал Подрядчика, ведущего работы в переустраиваемом Помещении.	Предупреждение, последующие нарушения -Штраф 5000 руб. Устранения загрязнений и мусора своими силами.
1.5. Использовать лифты:	
1.5.1.для транспортировки строительных материалов и отходов (кроме подъемника, специально оборудованного для этих целей);	Штраф 10 000 руб.
1.5.2. для перемещения газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей (кроме подъемника, специально оборудованного для этих целей).	Штраф 10 000 руб.
1.5.3. грузовые лифты для погрузки строительных материалов.	Штраф 10 000 руб.
1.5.4. Сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем канализации. Такие отходы подлежат вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора.	Штраф 5000 руб. Оплата работ специализированных организаций по очистки труб при выявлении нарушения
1.6. Сотрудникам Подрядчика категорически запрещается:	
1.6.1. проживать в Помещении Собственника без соответствующий его регистрации в службе ООО УК «Мидгард-Сервис» ;	Штраф 5000 руб.
1.6.2. находиться на территории многоквартирного дома в ночное время с 23:00 до 07:00;	Предупреждение или штраф 3000 руб.
1.6.3. пользоваться пассажирскими лифтами в грязной рабочей одежде	Предупреждение, последующее нарушение штраф 3000 руб.
1.6.4. Допускать без учёное потребление ресурсов (холодное водоснабжение, электроснабжение)	Штраф 15000 руб., – вода, 10 000 - электроснабжение.
1.6.5. Использование контейнера, предназначенного для строительного мусора, без предварительной оплаты собственником квартиры соответствующей услуги.	штраф 3000 руб.

1.6.6. Размещение объявлений, рекламы и иной информации в непредназначенных для этого местах, в местах общего пользования	штраф 3000 руб.
1.6.7. Распитие и употребление алкогольсодержащих напитков и наркотических веществ в местах общего пользования на территории жилого комплекса, а также нахождение в состоянии алкогольного и наркотического опьянения.	Штраф 5000 руб. и запрет на территорию многоквартирного дома
1.6.8. Сброс в контейнер, предназначенный для строительного мусора, пищевых отходов	Штраф 1000 руб.

При выявлении факта нарушения Правил строительно-ремонтных работ штрафные санкции оплачивает виновное лицо.