

ДОГОВОР №Г27/2023

управления многоквартирным домом

г.Сочи

«__» декабря 2023г.

ФИО _____,
дата рождения: __, паспорт: __, выдан: __, место регистрации _____,
являющийся **Собственником помещения №__**, в многоквартирном доме по адресу:
Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул.Гастелло, д.27, КОРПУС _____, кадастровый
номер 23:49:0402034: _____,
на основании Договора купли-продажи, договора соц найма №__ от _____ г.,
государственная регистрация права собственности 23:49:0402014:0000-23/232/2000-2
01.01.2014 г., именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Солнечный город» (ООО
УК «Солнечный город»), в лице генерального директора Олейника Сергея Михайловича,
действующего на основании Устава и решения общего собрания собственников помещений в
многоквартирных домах жилого комплекса «Гастелло 27» (далее по тексту «ЖК») (Протокол
№1/2023 от __ декабря 2023 г.), (далее – Жилой комплекс, ЖК),, именуемое в дальнейшем
«Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, в целях
обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания
общего имущества в указанном Жилом комплексе, а также предоставления коммунальных и
дополнительных услуг собственникам помещений и пользующимся Помещениями в таком доме
лицам, заключили настоящий Договор управления Жилым комплексом (далее - Договор) на
условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в
многоквартирном доме (Протокол 1/2023 от __ декабря 2023 г.), о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией собственными силами и/или с привлечением подрядных организаций в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников Помещений комплекса услуг и (или) работ по управлению, надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в многоквартирных домах - жилого комплекса «Гастелло 27» (далее по тексту «Жилой комплекс» или «ЖК»), расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Гастелло, д.27 (кадастровый номер земельных участков 23:49:0402014:625, 23:49:0402014:35) в составе МКД:

Гастелло 27 (кадастровый номер 23:49:0402014:4299),
Гастелло 27 корпус 1 (кадастровый номер 23:49:0402014:4411),
Гастелло 27 корпус 2 (кадастровый номер 23:49:0402014:4186),
Гастелло 27 корпус 3 (кадастровый номер 23:49:0402014:4689),
Гастелло 27 корпус 4 (кадастровый номер 23:49:0402014:4802),

а также предоставлению коммунальных услуг Собственникам Помещений и пользующимся помещениями в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Жилым комплексом деятельности.

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

1.3. Состав и состояние Общего имущества в Жилом комплексе, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору.

1.4. На земельном участке и в корпусах многоквартирных жилых домов жилого комплекса «Гастелло 27» расположено общее имущество собственников Жилого комплекса (в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации), неразрывно связанное с Жилым комплексом и обеспечивающее его нормальное функционирование (общедомовое и общеквартальное имущество, далее по тексту «Общее имущество»).

Решения в отношении общего имущества принимаются общим собранием собственников помещений большинством голосов всех собственников помещений в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации. Кворум, подсчет голосов, общего собрания собственников помещений ЖК подсчитывается совместно по всему Жилому комплексу. Решения по вопросам повестки ОССП принимаются с учетом всех голосов собственников ЖК в соответствии с требованиями ст. Жилищного кодекса РФ.

1.5. В соответствии со ст. 39 Жилищного кодекса Российской Федерации Собственники несут бремя расходов на содержание общего имущества Жилого комплекса. Доля обязательных расходов на содержание общеквартального имущества в ЖК определяется суммарной долей Собственника в праве общей собственности на общее имущество в ЖК.

1.6. Общее имущество в соответствии с ч.4 ст.37 Жилищного кодекса Российской Федерации не подлежит выделению в натуре, также не подлежит разделу земельный участок, на котором оно расположено. Собственники помещений в ЖК не вправе ограничивать пользование данным земельным участком другим собственникам помещений в ЖК, устанавливать ограждения, ограничивать им проезд, проход по территории ЖК и тп.

2. Права и обязанности Управляющей организации

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Жилого комплекса, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества Жилого комплекса, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

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

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

2.1.4. Предоставлять Собственнику платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 15-го (пятнадцатого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

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

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

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

- через личный кабинет Собственника на официальном сайте Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу www.suncity-uk.ru.

- направление через мессенджер WhatsApp или Telegram.

Платежные документы на оплату коммунальных услуг и уведомления, предусмотренные настоящими Правилами, доставляются Собственнику путем размещения в абонентском почтовом шкафу, расположенном в подъезде жилого комплекса, в отношении которого осуществляется предоставление услуг в рамках настоящего Договора, направлением по адресу электронной почты без направления платежного документа на бумажном носителе, и/или в личном кабинете Собственника на официальном сайте Управляющей организации.

Платежные документы, размещенные в абонентском почтовом шкафу Собственника считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после их размещения.

Платежные документы, направленные по электронной почте, размещенные в Системе и (или) через личный кабинет Собственника на официальном сайте управляющей организации, считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после:

- отправления Управляющей организацией на адрес электронной почты, предоставленный Собственником;
- размещения Управляющей организацией в Системе и (или) личном кабинете Собственника на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет;
- отправления Управляющей организацией на указанный Собственником контактный номер, подключенный к мессенджерам WhatsApp или Telegram.

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

2.1.6. Ежегодно в течение I квартала по окончании каждого отчетного года представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за прошедший отчетный год путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на официальном сайте управляющей организации, расположенном в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу *www.suncity-uk.ru*. согласно форме, приведенной в Приложении № 2 к настоящему Договору. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 календарных дней с момента представления отчета, отчет считается принятым Собственниками без претензий и возражений. Отчет формируется как единый на весь жилой комплекс «Гастелло 27».

Под отчетным годом понимается каждый период, начиная с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления до окончания календарного года, а в последствие равный календарному году.

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

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

2.2. Управляющая организация вправе:

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

2.2.2. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Жилого комплекса при проведении Управляющей организацией Текущего, Аварийного и Капитального ремонта Общего имущества Жилого комплекса. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

2.2.3. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником. Перечень и стоимость дополнительных услуг публикуются на официальном интернет-сайте Управляющей организации *www.suncity-uk.ru* и являются публичной офертой.

2.2.4. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Жилого комплекса в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Жилого комплекса. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде претензии с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов общего имущества Жилого комплекса и сроками исполнения претензии. В случае невыполнения претензии в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику штрафную неустойку в размере 1000 рублей за каждый месяц просрочки.

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

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

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

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

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

2.2.7. Управляющая организация вправе требовать от собственников помещений:

- компенсацию расходов на выполнение неотложных работ и услуг (текущего и капитального характера), необходимость которых вызвана обстоятельствами, которые управляющая компания при заключении настоящего договора или при подготовке предложения об изменении размера платы на очередной год действия договора не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает;
- компенсацию расходов на текущий и (или) капитальный ремонт общего имущества Жилого комплекса, выполненный по предписанию/требованию контролирующего или надзорного органа, если по не зависящим от Управляющей организации причинам решение общего собрания собственников о выполнении и (или) финансировании такого ремонта не было принято при установлении размера платы на очередной год действия договора.

3. Права и обязанности Собственника

3.1. Собственник обязан:

3.1.1. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

- а) не производить переустройство и (или) перепланировку Помещения в нарушение установленного законом порядка;
- б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;
- в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
- г) использовать пассажирские лифты в соответствии с правилами их эксплуатации;
- д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного уведомления Управляющей организации;

¹Под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги.

- е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;
- ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;
- з) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Жилого комплекса;
- и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;
- к) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Жилого комплекса;
- л) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;
- м) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Жилого комплекса.

При нарушении Собственником Помещения п.п. «а»-«м» настоящего пункта, Собственник Помещения обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, и возместить убытки, а при неустранении нарушений – оплатить расходы Управляющей организации на их устранение и возместить убытки.

3.1.2. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного мусора. В случае необходимости хранения строительного мусора в местах общего пользования в рамках Дополнительных услуг Управляющая организация вывозит строительный мусор с территории Жилого комплекса с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в стоимость таких услуг. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

3.1.3. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 5 (пяти) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- а) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;
- б) о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);
- в) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;
- г) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;
- д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

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

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

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

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

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

3.1.9. Возместить Управляющей организации в полном объеме стоимость выезда вызванной Собственником аварийной бригады, в случае если вызов аварийной бригады не был связан с аварийной ситуацией, а также штраф в размере стоимости выезда аварийной бригады.

3.2. Собственник имеет право:

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

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

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

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

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

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

4.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению Жилым комплексом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п.

4.2. настоящего Договора, стоимости предоставленных коммунальных услуг (в том числе стоимости КРСОИ), определяемой в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Стоимость работ и услуг по управлению Жилым комплексом, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Жилого комплекса (Приложение № 1) и действует один год с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении Жилым комплексом. Стоимость устанавливается одинаковой для всех корпусов Жилого комплекса (в т.ч. подземного паркинга), за исключением корпусов, не имеющих лифтового оборудования.

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

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

- устанавливается по решению общего собрания собственников на основании предложений Управляющей организации;
- в случае непринятия решения общим собранием собственников о принятии размера платы на следующий год (в том числе и по причине отсутствия кворума) размер платы за управление и содержание, за исключением стоимости КРСОИ, на каждый последующий год действия договора увеличивается на 4,5%, при этом Управляющая организация самостоятельно определяет изменение стоимости по каждой работе и услуге в перечне работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома таким образом, чтобы увеличение размера платы в расчёте на один месяц и один квадратный метр общей площади принадлежащего собственнику помещения не превысило 4,5%.

Измененный перечень работ на каждый последующий год действия договора доводится до собственников путем его размещения на информационных стендах в подъездах ЖК и на сайте Управляющей организации в сети Интернет, расположенном по адресу www.suncity-uk.ru.

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

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

4.7. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, чем установлено в платежном документе, то образовавшаяся

разница засчитывается авансовым платежом за последующий период при отсутствии задолженности за предыдущие расчётные периоды.

4.8. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, чем установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг указанных в платежном документе за расчётный месяц, а Собственник считается нарушившим условия оплаты. Задолженность по иным работам и услугам, не указанным в п. 4.8. настоящего Договора и указанным в платежном документе погашается после полного погашения задолженности по работам и услугам, указанным в п. 4.8. Договора.

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

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

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

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

5. Порядок приемки работ (услуг) по Договору

5.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в многоквартирных домах жилого комплекса, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Жилого комплекса. Акт формируется единый на весь жилой комплекс «Гастелло 27» в составе корпусов.

5.2. По работам (услугам), связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества Многоквартирных домов жилого комплекса отчетным периодом в настоящем Договоре признается календарный месяц.

5.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению многоквартирными домами жилого комплекса в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

5.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирных домов жилого комплекса, в сроки, указанные в п.5.1 настоящего Договора осуществляется:

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

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

5.5. Представитель собственников помещений в Многоквартирных домах жилого комплекса в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п.5.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирных домов жилого комплекса в письменном виде. Предоставление Представителем собственников письменных возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

5.6. В случае, если в срок, указанный в п.5.5. настоящего Договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации,

считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

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

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

5.9. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирных домах жилого комплекса претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирных домов жилого комплекса, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Жилом комплексе ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирных домов жилого комплекса «Гастелло 27» считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

6. Предоставление доступа в Помещение

6.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;
- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника.

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

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

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

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

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

7. Обработка персональных данных

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

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

- расчетами и начислениями платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, оказываемые по Договору;

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

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

- фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения;
- паспортные данные;
- адрес регистрации;
- адрес места жительства;
- семейное положение;
- статус члена семьи;
- наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги;
- сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно о иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих;
- размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (в т.ч. и размер задолженности);
- иные персональные данные необходимые для исполнения договоров.

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

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

7.6. Образец Положения об обработке и защите персональных данных собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах размещен управляющей организацией по адресу www.suncity-uk.ru.

8. Ответственность Сторон Договора

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

8.2. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Жилого комплекса, её устройствам, сетям и оборудованию, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ согласно перечня и стоимости дополнительных услуг, размещённого на официальном интернет-сайте Управляющей организации по адресу www.suncity-uk.ru.

8.3. Собственник, передавший Помещение по договорам социального найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

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

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

Порядок доставки Управляющей организацией уведомлений Собственникам (Потребителям)

9.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления, предусмотренные настоящим Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», для которых Правилами предоставления коммунальных услуг не предусмотрен порядок направления, доставляются Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

- а) путем направления Собственнику (ам) помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном Жилом комплексе;
- б) по адресу электронной почты Собственника, без последующего направления уведомления на бумажном носителе);
- в) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;
- г) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном Жилом комплексе;
- д) путем вручения уведомления потребителю под расписку;
- е) путем размещения сообщения на информационном стенде, находящимся на первом этаже подъезда. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном Жилом комплексе;
- ж) через личный кабинет Собственника на официальном сайте Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;
- з) путем отправления Управляющей организацией на указанный Собственником контактный номер, подключенный к мессенджерам WhatsApp или Telegram.

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

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

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

10. Порядок изменения и расторжения Договора

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

10.2. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном пунктом 9.1. настоящего Договора, предложение о расторжении договора управления по соглашению сторон в следующих случаях:

- 1) когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору понимается наличие суммарной задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев свыше определенной в соответствии с Договором цены Договора за 2 (два) месяца.

2) когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение (в том числе по причине отсутствия кворума общего собрания собственников).

В течение 30 дней каждый Собственник вправе направить в Управляющую организацию письменные предложения об урегулировании условий расторжения договора управления. Если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в жилом комплексе возражения на предложение Управляющей организации о расторжении договора не направлены, Договор считается расторгнутым по соглашению сторон на предложенных Управляющей организацией условиях.

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

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

11. Срок действия Договора

11.1. Настоящий Договор вступает в силу с 01.01.2024 и действует до 01.03.2026 с пролонгацией на срок до 3 месяцев, до выбора новой управляющей организации по результатам открытого конкурса, при условии если в порядке раздела 10 договора не заявлено о его изменении, прекращении или расторжении ранее указанного срока.

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

12. Заключительные положения

12.1. Местом исполнения договора для целей определения территориальной подсудности передаваемого на рассмотрение суда спора является Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Гастелло, 27.

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

12.3. Управляющая организация уведомляет Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе о реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Жилого комплекса, на интернет сайте Управляющей организации, а также любым из способов, указанных в п. 9.1. настоящего Договора.

12.4. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных в соответствии с п. 7.3. настоящего Договора. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора (3 лет с даты подписания).

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

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

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

12.8. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 – Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Жилого комплекса и Помещения.

Приложение № 2 – Форма отчета о выполнении договора управления жилым комплексом.

Приложение № 3 – Состав и состояние Общего имущества Жилого комплекса.
Приложение № 4 – Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности между
Собственником помещения и Управляющей организацией.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания:
ООО УК «Солнечный Город»

Юр. адрес: 354340, РФ, Краснодарский край,
ФТ «Сириус», пгт «Сириус», ул.Тюльпанов 41
К2, литера А. офис 2
ИНН: 7724888143, КПП: 231901001
ОГРН: 1137746780522
р/сч 407 028 105 300 6000 9126
ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
к/сч 301018106000000000602
БИК 046015602
Тел. 8-800-350-38-27
e-mail: info@suncity-uk.ru
сайт: www.suncity-uk.ru

Генеральный директор

Собственник:

дата рождения:.
паспорт серии
выдан _____.
УФМС
СНИЛС
зарегистрирован: г.Сочи, ул.Гастелло, д.27,
корпус ____, кв. _____
телефон
e-mail:

_____ (С.М. Олейник) _____ (_____)

**Перечень и периодичность
выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества
в жилом комплексе «Гастелло 27»
по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, д.27 корпус ____**

площадь помещений в МКД 28648,90
уборочная площадь МОП 9258,50

<i>Наименование работ и услуг</i>	<i>Периодичность</i>	<i>Годовая стоимость, руб.</i>	<i>Стоимость работ (услуг) на 1 м² общей площади помещений</i>
Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов, в т.ч.	2 раза в год	673822,13	1,96
Работы, выполняемые в отношении фундаментов	2 раза в год	30940,81	0,09
Работы, выполняемые в зданиях с подвалами	2 раза в год	82508,83	0,24
Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов	2 раза в год	82508,83	0,24
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов	2 раза в год	134076,85	0,39
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов	2 раза в год	17189,34	0,05
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов	2 раза в год	17189,34	0,05
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов	2 раза в год	34378,68	0,10
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов	2 раза в год	34378,68	0,10
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада многоквартирных домов	2 раза в год	34378,68	0,10
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах	2 раза в год	34378,68	0,10
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов	2 раза в год	68757,36	0,20
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	2 раза в год	68757,36	0,20
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	2 раза в год	34378,68	0,10
Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		6958244,83	20,24
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов		0,00	0,00
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов	3 раза в год	34378,68	0,10

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания вентиляционных каналов в многоквартирных домах	3 раза в год	34378,68	0,10
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуального теплового пункта	1 раз в месяц - 12 раз в год	1017608,93	2,96
Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем холодного водоснабжения - станций ХВС	1 раз в месяц - 12 раз в год	144390,46	0,42
Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания системы горячего водоснабжения	1 раз в месяц - 12 раз в год	154704,06	0,45
Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания системы отопления	1 раз в месяц - 12 раз в год	154704,06	0,45
Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания системы отведения сточных вод	1 раз в месяц - 12 раз в год	137514,72	0,40
Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания системы отведения ливневых вод - дренажные насосы	1 раз в месяц - 12 раз в год	85946,70	0,25
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования.	1 раз в месяц - 12 раз в год	268153,70	0,78
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания радио, телекоммуникационного оборудования:	1 раз в месяц - 12 раз в год	34378,68	0,10
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания общедомовых приборов учета тепловой энергии, ХВС и ЭЭ	1 раз в месяц - 12 раз в год	61881,62	0,18
Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:	1 раз в месяц - 12 раз в год	1426715,22	4,15
а) осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц лазов, проходов, выходов	1 раз в месяц - 12 раз в год	61881,62	0,18
б) осмотры и обеспечение работоспособного состояния систем аварийного освещения	1 раз в месяц - 12 раз в год	34378,68	0,10
в) осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожаротушения: пожарные рукава	1 раз в год	34378,68	0,10
г) осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожаротушения: огнетушители	1 раз в месяц - 12 раз в год	154704,06	0,45
д) осмотры и обеспечение работоспособного состояния сигнализации, оповещения	1 раз в месяц - 12 раз в год	625691,98	1,82
е) осмотры и обеспечение работоспособного состояния противопожарного водоснабжения	1 раз в месяц - 12 раз в год	171893,40	0,50
ж) осмотры и обеспечение работоспособного состояния средств противопожарной защиты	1 раз в месяц - 12 раз в год	171893,40	0,50
з) осмотры и обеспечение работоспособного состояния противодымной защиты	1 раз в месяц - 12 раз в год	171893,40	0,50
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания аудиодомофона в границах эксплуатационной ответственности УО	1 раз в месяц	34378,68	0,10
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов)	1 раз в месяц	1608922,22	4,68
Техническое обслуживание и текущий ремонт дизельной электростанции ADV200С-Т400-2РГТП. Поддержание постоянного запаса дизельного топлива.	1 раз в месяц	137514,72	0,40
Аварийно диспетчерское и аварийно техническое обслуживание, обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме	круглосуточно 24*7	1622673,70	4,72
Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме		2932501,40	8,53
<i>1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</i>			
сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	1 раз в неделю- 52 раза в год	567248,22	1,65

влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	1 раз в неделю - 52 раза в год	859467,00	2,50
влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	12 раз в год	85946,70	0,25
влажная уборка крыльца, первого этажа МКД, тамбуров, холлов, пола кабины лифта, лестницы на 2 этаж	5 раз в неделю - 260 раз в год	550058,88	1,60
2. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в том числе:	1 раз в год		
подметание и уборка придомовой территории	3 раз в неделю - 156 раз в год	233775,02	0,68
очистка от мусора урн в количестве 13 шт, установленных на земельном участке	5 раз в неделю - 260 раз в год	34378,68	0,10
уборка газонов	2 раза в неделю - 104 раза в год	68757,36	0,20
выкашивание газонов	10 раз в год	51568,02	0,15
прочистка ливневой канализации	12 раз в год	34378,68	0,10
3. Работы по организации и содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов - контейнерных площадок	12 раз в год	68757,36	0,20
4. Организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов		24065,08	0,07
5. Проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	2 раза в год	37816,55	0,11
6. Проведение дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	2 раза в год	17189,34	0,05
7. Обслуживание систем контроля и обеспечения доступа на территорию МКД (шлагбаумы, калитки, приводы ворот, автоматика)	12 раз в год	178769,14	0,52
8. Работы выполняемые в целях надлежащего содержания детской площадки и элементов благоустройства	12 раз в год	68757,36	0,20
9. Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома	12 раз в год	51568,02	0,15
Услуги управления		2299933,69	6,69
а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, а также их актуализация и восстановление (при необходимости)	1 раз в месяц - 12 раз в год	34378,68	0,10

б) ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных	1 раз в год	34378,68	0,10
в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:	1 раз в год	34378,68	0,10
г) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:	5 раз в неделю - 260 раз в год	446922,84	1,30
д) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;	5 раз в неделю - 260 раз в год	446922,84	1,30
е) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:	12 раз в год	1302951,97	3,79
*начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;	12 раз в год	718514,41	2,09
*оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;	12 раз в год	34378,68	0,10
*осуществление управляющими организациями расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;	1 раз в год	34378,68	0,10
*ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;	12 раз в год	343786,80	1,00
*предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;	1 раз в год	34378,68	0,10
*раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731;	12 раз в год	34378,68	0,10
*прием и рассмотрение предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;	5 раз в неделю - 260 раз в год	103136,04	0,30

Текущий, аварийный ремонт конструктивных элементов зданий, инженерных систем, элементов благоустройства прилегающей территории (за исключением дорожного покрытия и бордюрных камней)		1859886,59	5,41
ИТОГО		14724388,64	42,83

ООО УК «Солнечный город»
Генеральный директор

Собственник помещений

_____ (С.М. Олейник)

_____ (_____)

Отчет о выполнении договора управления

Номер строки	Показатель	
Остатки на лицевом счете МКД		
1	Остаток на лицевом счете МКД на начало периода	
2	Начислено на лицевой счет МКД	
3	Выполнено работ (оказано услуг), всего:	
	в том числе:	
	- <i>содержание общего имущества МКД, всего:</i>	
	в том числе:	
	- <i>работа №1</i>	
	- <i>работа №2</i>	
	...	
	- <i>текущий ремонт общего имущества МКД, всего</i>	
	в том числе:	
	- <i>работа №1</i>	
	- <i>работа №2</i>	
	...	
4	Остаток на лицевом счете МКД на конец периода (стр.1 + стр.2 – стр.3)	
Платежная дисциплина		
5	Задолженность/Переплата собственниками помещений/нанимателями на начало периода, всего.	
	в том числе:	
	- за коммунальные услуги	
	- за содержание жилого помещения, всего:	
	в том числе:	
	- <i>содержание общего имущества МКД</i>	
	- <i>текущий ремонт общего имущества МКД</i>	
	- <i>услуга управления</i>	
	- за КРСОИ	
	- за капитальный ремонт	
	- за прочие услуги	
6	Начислено собственникам помещений/нанимателям за период, всего.	
	в том числе:	
	- за коммунальные услуги	
	- за содержание жилого помещения, всего:	
	в том числе:	
	- <i>содержание общего имущества МКД</i>	
	- <i>текущий ремонт общего имущества МКД</i>	

	- услуга управления	
	- за КРСОИ	
	- за капитальный ремонт	
	- за прочие услуги	
7	Оплачено собственниками помещений/нанимателями за период, всего.	
	в том числе:	
	- за коммунальные услуги	
	- за содержание жилого помещения, всего:	
	в том числе:	
	- содержание общего имущества МКД	
	- текущий ремонт общего имущества МКД	
	- услуга управления	
	- за капитальный ремонт	
	- за прочие услуги	
8	Задолженность/Переплата собственниками помещений/нанимателями на конец периода, всего (стр.5 + стр.6 – стр.7).	
	в том числе:	
	- за коммунальные услуги	
	- за содержание жилого помещения, всего:	
	в том числе:	
	- содержание общего имущества МКД	
	- текущий ремонт общего имущества МКД	
	- услуга управления	
	- за капитальный ремонт	
	- за прочие услуги	
Использование общего имущества МКД		
9	Доходы полученные от использования общего имущества	

ООО УК «Солнечный город»
Генеральный директор

Собственник помещений

_____ (С.М. Олейник)

_____ (_____)

«Состав и состояние Общего имущества Жилого комплекса»

В соответствии с Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 в состав общего имущества многоквартирных домов включаются:

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).
2. Крыши.
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).
4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).
5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).
6. Земельный участок, на котором расположен жилой комплекс и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.
7. Внутридомовая и внутриквартальная система электроснабжения жилого комплекса, состоящая из кабельных линий, ВРУ, АВР, систем автоматики, общедомовых приборов учета электрической энергии, автоматических выключателей, резервных дизельных электростанций- 2 шт., а также другого оборудования, расположенного в этой системе.
8. Внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из автоматических насосных станций 5 шт. в каждом корпусе жилого комплекса, стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях .
9. Внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, лежачков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе в границах балансовой принадлежности.
10. Внутридомовая система отопления и горячего водоснабжения корпусов жилого комплекса, состоящая из блочных индивидуальных тепловых пунктов 5 шт. с теплотехническим оборудованием, автоматикой и учетом тепловой энергии собственной системы горячего водоснабжения, циркуляционных насосов насосы системы теплоснабжения отопления;

циркуляционных насосов системы горячего водоснабжения -ГВС, пластинчатых теплообменников контура системы ГВС, пластинчатых теплообменников контура системы отопления, станций водоподготовки, стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

11. Устройство электромагнитной водоподготовки AntiCa++ тип EUV 50DOM – 1 шт, EUV 80DOM – 2 шт, устройство химической водоподготовки "КОМПЛЕКСОН-6" – 3 шт.
12. Внутридомовая и внутриквартальная инженерная система ливневого водоотведения, состоящая из выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, лежаков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, внутридомовой и внутриквартальной системы трубопроводов, дренажных лотков и колодцев, автоматического насосного оборудования - погружных дренажных насосов UniliftAP 12, AP 35, AP 50, шкафов управления дренажными насосами серии РПИе – 4 комплекта.
13. Система ограничения и контроля доступом (СКУД), состоящая из автоматических шлагбаумов, шлюзов, сдвижных ворот, запорного механизма калитки и системы управления, домофонов.
14. Автоматическая пожарная сигнализация и системы оповещения людей о пожаре.
15. Станции автоматического пожаротушения Гидро-Пд 2MVI 3203+ABP+CX, шкаф управления – 5 шт., система пожаротушения, этажные пожарные шкафы, огнетушители, пожарные рукава и раструбы.
16. Система дымоудаления и подпора воздуха при пожаре.
17. Мусоропровод.
18. Лифтовое оборудование:

Санкт-Петербургский филиал ООО «ОТИС Лифт», тип и модель лифтов:

Gen2 (G05833W), пассажирский, грузоподъемность 400 кг, 2 шт

Gen2 (G13833X), пассажирский для перевозки пожарных подразделений, грузоподъемность 1000 кг, 2 шт.

Республика Беларусь ОАО «Могилевлифтмаш», тип и модель лифтов:

Лифт пассажирский ЛП-0610БШЭ, грузопассажирский, 3 шт.

Лифт пассажирский ЛП-0401БМЭ, пассажирский, 3 шт.

19. Общедомовые приборы учета тепловой энергии: средства измерения - вычислительные устройства ТеРосс-В, МКТС – 5 шт.; теплосчетчики (расходомеры), термопреобразователи, манометры МТ-100 1,6 МПа 1,6 МПа Дк100 М20х1,5.
20. Площадка сбора ТКО с навесом на 8 евро контейнеров.
21. Спортивная площадка, Workout.
22. Наружное освещение на земельном участке ЖК и заградительные аэро огни на кровле.
23. Металлическое ограждение 178 пролетов 445 м.п., ворота 2 шт., калитка 2000*1000 мм – 2 шт.
24. Металлические урны 13 шт., скамьи 12 шт.,
25. Почтовые ящики, расположенные в подъездах.
26. Детская игровая комплекс в составе:
 1. Качели – 1 шт.,
 2. Комплекс (корпус 2) – 1 шт
 3. Комплекс ДИК 35– 1 шт.
27. Элементы озеленения и благоустройства.
28. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.

ООО УК «Солнечный город»

Генеральный директор

_____ (С.М. Олейник)

Собственник помещений

_____ (_____)

АКТ
разграничения границ эксплуатационной ответственности инженерных сетей, устройств и
оборудования
между Управляющей организацией и Собственником.

Настоящий акт составлен между ООО «Управляющая компания Солнечный город» и собственником помещения в ЖК «Гастелло 27», по адресу: **Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, д.27**, о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником проходит по:
 - холодному водоснабжению – до первых запорно-регулирующих кранов на стояках ХВС;
 - водоотведению – до первого раструба стояка канализации в помещение собственника
 - электроснабжению – до автоматического отключающего устройства перед электросчетчиком
 - слаботочному оборудованию – до общего блока управления(коммутации) в МОП.
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости акт в течение 3-х рабочих дней.
Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственник.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, поступивших от собственников помещений в МКД Управляющей организации.
5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ общему имуществу и имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника *.

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

ООО УК «Солнечный город»
Генеральный директор

Собственник помещений

_____ (С.М. Олейник)

_____ (_____)