

Утвержден общим собранием  
собственников помещений в  
многоквартирном доме  
по адресу: Краснодарский край, г. Анапа  
ул. Ивана Голубца д.147  
от «24» августа 2022г. №1

## ДОГОВОР № 1

Управления и содержания имущества  
многоквартирного дома, расположенного по адресу:  
город Анапа, улица Ивана Голубца, дом 147.

«24» августа 2022 год

город-курорт Анапа

Управляющая компания «НИКА» (ООО), в лице директора Черепанова Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава и согласно Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 12 мая 2015 года № 314, выданной Государственной жилищной инспекцией по Краснодарскому краю, 350020, г. Краснодар, ул. Красная, 176-178, тел. 8 (861) 255-32-93, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и Тришин Владимир Андреевич собственником жилого помещения № 459 в многоквартирном доме, государственная регистрация № 23:37:0101049:4350-23/228/2021-1 от 28.09.2021 площадь 62,2 кв. м., с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», с целью поддержания работоспособности общедомового имущества, включая обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг гражданам (далее по тексту Собственникам), проживающим в многоквартирном доме, заключен настоящий Договор на предоставление управляющей организацией услуг по управлению многоквартирным домом расположенным по адресу: город Анапа, улица Ивана Голубца, дом 147.

### 1. Предмет договора

1.1. Настоящий договор заключён на основании Решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ивана Голубца, дом 147 (Протокол № 1 от 24.08.2022 г.), путем заключения настоящего договора управления многоквартирным домом.

1.2. При выполнении настоящего договора Стороны руководствуются:

Гражданским кодексом Российской Федерации; Жилищным кодексом Российской Федерации; Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (с изменениями на 27 марта 2018 года);

Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 «О Минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

Федеральным законом от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», приказа Министерства связи и массовых коммуникаций РФ и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29 февраля 2016 г. № 74 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края и органов местного самоуправления муниципального образования город-курорт Анапа, регулирующими отношения, связанные с предметом настоящего договора.

1.3. 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.

1.4. Перечень общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении которого будет осуществляться управление, приведены в приложении № 1 к настоящему договору.

1.5. 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.

1.6. Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также периодичность и сроки их выполнения приведены в приложении № 2 к настоящему договору.

1.7. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений жилых домов.

1.8. Услуги, оказываемые Управляющим Собственнику согласно настоящему Договору, включают в себя:

1.8.1. осуществление функций заказчика жилищно-коммунальных услуг (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) и заключение договоров с организациями и лицами, предоставляющими данные услуги;

1.8.2. обеспечение технического, санитарно-гигиенического и прочего необходимого обслуживания Многоквартирного дома своим персоналом или с привлечением третьих лиц и организаций.

1.8.3. В целях исполнения настоящего Договора Собственник передает Управляющему право на управление МКД, предоставляя ему следующие полномочия:

1.8.4. проведение конкурсов на обслуживание и ремонт Многоквартирного дома;

1.8.5. заключение договоров с подрядчиками от имени Управляющего в интересах Собственника и за его счет;

1.8.6. оплата услуг подрядчиков за счет Собственников;

1.8.7. применение санкций к подрядчикам в случае нарушения ими договорных обязательств;

1.8.8. осуществление сбора установленных платежей от Собственников помещений в Многоквартирном доме;

1.8.9. хранение документов, связанных с исполнением настоящего Договора;

1.8.10. взыскание задолженности по оплате услуг, предоставляемых Собственникам в Многоквартирном доме, в том числе представительство в суде в интересах Собственников;

1.8.11. заключать договоры на сдачу в аренду общего имущества МКД без проведения общего собрания собственников помещений для целей, утвержденных общим собранием собственников многоквартирного дома, указанных в протоколе внеочередного собрания собственников помещений № 1 от 24.08.2022 г.

## **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 администрацией муниципального образования город-курорт Анапа.

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.

2.5. Сдача-приемка выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг осуществляется на основании акта, подписываемого Управляющей организацией и лицом, уполномоченным собственниками многоквартирного дома на взаимодействие с Управляющей организацией и подписание актов выполненных работ (оказанных услуг).

## **3. Права и обязанности сторон**

### **3.1. Управляющая организация обязуется:**

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

3.1.2. 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 приложениях № 1, № 2, № 3 к настоящему договору.

3.1.3. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить собственника (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб.

3.1.4. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества в сроки, установленные законодательством.

3.1.5. Обеспечить хранение и актуализацию технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов и внесения 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.

3.1.6. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных в п. 3.1.5 настоящего договора документов.

3.1.7. Осуществлять учет фактически предоставленных коммунальных услуг.

3.1.8. С определенной 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.

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

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

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

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

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

3.1.14. 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 в многоквартирном доме в срок, указанный в настоящем договоре.

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

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

3.1.17. Ежегодно представлять Собственнику отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий период, а также размещать указанный отчет на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.18. 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.

3.1.19. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

## 3.2. Управляющая организация вправе:

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

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

3.2.3. 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.

3.2.4. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.2.5. Требовать возмещения убытков с Собственника, понесенных по вине Собственника или проживающих с ним лиц, а также по вине лиц, которые являются нанимателями у Собственника.

3.2.6. В случае просрочки Собственником установленных платежей применять к должнику санкции и ограничения согласно законодательству РФ и настоящему Договору.

3.2.7. Контролировать и пресекать нелегитимное использование общего имущества, нанесение ему ущерба согласно решениям общих собраний собственников.

3.2.8. Согласовывать ведение ремонта или производство изменений в МКД и в его помещениях, в случае обнаружения нарушений установленного порядка проведения работ и/или нарушений при оформлении разрешений на производство изменений в МКД и перепланировок, Управляющий обязан принять все меры (административные, судебные и т.п.) к нарушителям с целью соблюдения законодательства по вопросам ремонта, произведения изменений в МКД и перепланировок.

3.2.9. При возникновении в квартире Собственника аварийной ситуации, сопровождающейся следующими условиями:

- наличие аварии грозит повреждением имущества других Собственников или создает для других Собственников трудности в проживании;
- для устранения аварии необходимо проведение работ непосредственно в квартире Собственника;
- нет проживающих в квартире, отсутствуют сведения о месте работы, постоянном месте жительства

или пребывания Собственника в момент аварии;

Управляющий вправе организовать комиссионный проход в квартиру для устранения аварии.

3.3. Собственник или лицо, пользующееся его помещением, обязуется:

3.3.1. Соблюдать правила пользования жилым/нежилым помещением.

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

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

3.3.4. 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.

3.3.5. 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.

3.3.6. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3.4. Собственник или лицо, пользующееся его помещением, вправе:

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

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

3.4.3. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

#### 4. Цена договора

4.1. Цена договора 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.

Иные услуги, такие как - вывоз ТБО, КГМ, домофон (при наличии), лифт (при наличии), видеонаблюдение (при наличии), судебные расходы, согласование сметы на выполнение работ(оказания услуг), на основании выставленного счета» осуществляется руководителем управляющей компании и поставщиком работ (услуг), ежегодная проверка вентиляционных и дымовых каналов указываются в квитанции-извещении отдельной строкой и в состав платы за содержание и текущий ремонт МКД не входят.

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

4.3. 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 приложениях № 1, № 2, № 3 к настоящему договору. И составляет: **20 руб. 28 коп. (двадцать рублей двадцать восемь копеек) за 1 кв. м. площади**

4.4. 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.

4.5. 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 года № 354.

4.6. 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 августа 2006 года № 491.

4.7. 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.

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

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

4.10. Плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

4.11. Собственник вносит плату за жилое/нежилое помещение, коммунальные и прочие услуги на расчетный счет Управляющей организации либо в кассу Управляющей организации.

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

4.13. 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.

4.14. 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 домах, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354.

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

4.16. Управляющая организация доводит до Собственника информацию об изменении тарифов путем размещения информации на подъездах, лестничных площадках, на сайте Управляющей организации или администрации муниципального образования город-курорт Анапа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

## 5. Информационное взаимодействие сторон

5.1. 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.

5.2. Управляющая организация предоставляет информацию, указанную в п. 5.1 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.

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

5.4. 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.

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

5.6. 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.

5.7. 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.

5.8. 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.

5.9. Платежный документ выставляется Собственнику не позднее 15 числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг. Платежный документ размещается Управляющим в почтовом ящике Собственника, размещенном во входных группах многоквартирного дома.

## **6. Рассмотрение жалоб и претензий собственника**

6.1. 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 также ведет их учет, принимает меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

6.2. 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.

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

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

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

6.6. 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. Ответственность сторон**

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

7.2. 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.

## **8. Порядок разрешения споров**

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

8.2. В случае если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В судах Краснодарского края.

## **9. Срок действия договора, сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом**

9.1. Настоящий договор заключается сроком на 3 (три) года.

9.2. Договор вступает в силу с «24» августа 2022 г.

9.3. Действие настоящего Договора автоматически продлевается на каждый следующий календарный год, если одна из Сторон не известит другую Сторону о расторжении за 30 дней до окончания действия Договора.

## **10. Изменение и расторжение договора**

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

10.2. Стороны имеют право по взаимному соглашению расторгнуть или изменить настоящий Договор в установленном законом порядке.

10.3. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

## 11. Заключительные положения

11.1. Настоящий договор подписан в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. В одном экземпляре договора – экземпляре Управляющей организации расписываются все собственники помещений в многоквартирном доме.

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

11.3. Условия настоящего договора утверждены Решением общего собрания собственников помещений и одинаковы для всех собственников помещений.

11.4. К настоящему договору прилагаются следующие приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 «Перечень общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»;

Приложение № 2 «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома»;

Приложение №3 «Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме».

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

## 12. Юридические адреса, реквизиты и подписи «Сторон»

«Управляющая организация»	«Собственник»
<p>УК «НИКА» (ООО) ИНН 2301083607, ОГРН 1132301002899, КПП 230101001. 353440, Краснодарский край, г. Анапа ул. Астраханская, д. 97 тел. +7(918)4590101 <a href="mailto:79184590101@mail.ru">79184590101@mail.ru</a> р/с 40702810900000005583 Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) к/с 30101810145250000411 БИК 044525411</p> <p>Директор УК «НИКА» (ООО) А.Ю. Черепанов</p> <p>М.п.</p> 	<p>Тришин Владимир Андреевич</p> 

Утвержден общим собранием  
собственников помещений  
многоквартирном доме  
по адресу: Краснодарский край, г. Анапа  
ул. Ивана Голубца д. 147  
от «24» августа 2022г. №1

**ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ**  
общего имущества собственников помещений  
в многоквартирном доме.

№ п/п	Адрес	<b>ПЕРЕЧЕНЬ</b> общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме
1.	Краснодарский край, Анапский район, город Анапа, улица Ивана Голубца, дом 147.	1. Лестницы. 2. Коридоры. 3. Крыша. 4. Подвал. 5. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции. 6. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения. 7. Земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства. 8. Иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Перечень общего имущества определяется в зависимости от степени благоустройства и конструктивных особенностей многоквартирного дома. Подлежит уточнению управляющей организацией совместно с собственниками помещений в многоквартирном доме.

Директор УК «НИКА» (ООО)

А.Ю. Черепанов



Собственник



Утвержден общим собранием  
 собственников помещений в многоквартирном доме  
 по адресу: Краснодарский край, г. Анапа  
 ул. Ивана Голубца д. 147  
 от «24» августа 2022г. №1

Приложение № 2  
 к Договору № 1

**Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме  
 (Постановление Правительства Российской Федерации от 3.04.2013 г. №290).**

Наименование работ и услуг	Период ичность выполнения работ и оказания услуг	Стоимость на 1 кв.м общей площади (руб. в месяц)
1	2	3
<b>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</b>		
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов	2 раза в год	0,30
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами	2 раза в год	0,15
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов	2 раза в год	0,20
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов	2 раза в год	0,22
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов	2 раза в год	0,20
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов	2 раза в год	0,30
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов	2 раза в год	0,20
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:	2 раза в год	0,20
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов	2 раза в год	0,30
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах	2 раза в год	0,20
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов	2 раза в год	0,20
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	2 раза в год	0,30
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	2 раза в год	0,30
<b>Итого Раздел I</b>		<b>3,07</b>
<b>II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</b>		
14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов	По регламенту	X
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего	По	0,94

содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов	регламенту	
16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах	По регламенту	X
17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах	По регламенту	1,17
18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах	1 раз в год	1,1
19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах	По регламенту	1,2
20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме	Ежедневно, круглосуточно	1,2
21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме	По регламенту	X
<b>Итого Раздел II</b>		<b>5.61</b>
<b>III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме</b>		
23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	2 раза в месяц	0,70
проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	2 раза в год	0,70
24. 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 холодный период года:	По периодичности установленной договором	0,40
25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года	по периодичности установленной договором	0,50
26. Работы по обеспечению вывоза, в том числе откатке, жидких бытовых отходов	ежемесячно	X
26(1). Работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов.	По периодичности установленной договором	1,40
26(2). 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.	по периодичности установленной договором	0,80
27. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности – осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	1 раз в месяц	1,20

28. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	Ежемесячно	1,40
29. Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.	Ежемесячно	0,50
30. Работы и услуги, предусмотренные разделами I и II настоящего перечня, которые могут повлиять на обеспечение условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома, выполняются с учетом обеспечения такого доступа.	Ежемесячно	0,50
<b>Итого Раздел III</b>		<b>8.10</b>
31. Услуги управления: - организация расчетов - начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в МКД и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства РФ; - осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы; - ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги - раскрытие информации по Постановлению № 731; - размещение информации на портале ГИС ЖКХ .	Ежемесячно	3,50
<b>ВСЕГО:</b>		<b>20.28</b>

Директор УК «НИКА» (ООО)



А.Ю. Черепанов

Собственник

Утвержден общим собранием  
 собственников помещений в  
 многоквартирном доме  
 по адресу: Краснодарский край, г. Анапа  
 ул. Ивана Голубца д.147  
 от «24» августа 2022г. №1  
 Приложение № 3  
 к Договору № 1

**АКТ**  
**о состоянии общего имущества собственников**  
**помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом договора**

**I. Общие сведения о многоквартирном доме**

1. Адрес многоквартирного дома – город Анапа, улица Ивана Голубца, дом 147.
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) –
3. Серия, тип постройки – многоквартирный дом
4. Год постройки - 2021
5. Степень износа по данным государственного технического учёта - нет
6. Степень фактического износа – нет
7. Год последнего капитального ремонта - нет
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу - нет
9. Количество этажей – 8
10. Наличие подвала - да
11. Наличие цокольного этажа - нет
12. Наличие мансарды - нет
13. Наличие мезонина - нет
14. Количество квартир - 522
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества – да
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания - нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) - не указано
18. Строительный объём куб.м. – **104162.9**
19. Площадь:
  - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками – **32717.2** кв.м;
  - б) жилых помещений (общая площадь квартир) – **19815.9** кв.м;
  - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – **417.5** кв.м
  - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – **6543.9** кв.м;
20. Количество лестниц – 5 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) не указано кв.м.
22. Уборочная площадь общих коридоров – кв.м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) - кв.м.
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома - **12000** кв.м.
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) - **23:37:0101049:256**

**II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки**

п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
2	3	4	
	Фундамент	Монолитный ж/б	Хорошее
	Наружные и внутренние капитальные стены	Ж/б	Хорошее
	Перегородки	Ж/б	Хорошее

	Перекрытия: чердачные, междуэтажные, подвальные	Ж/б	Хорошее
	Крыша	Плоская, мягкая кровля	Хорошее
	Полы	Плитка	Хорошее
	Проёмы: окна, двери	ПВХ, Металл	Хорошее
	Отделка: внутренняя, наружная	Штукатурка Штукатурка, краска в/э	Хорошее
	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, ванны напольные, электроплиты, телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания, сигнализация, мусоропровод, лифт, вентиляция	Имеются ДА Нет Нет Нет Нет Имеется Имеется	Хорошее
0.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электроснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, отопление (от внешних котельных), отопление (от котельной), печи, калориферы, АГВ	Центральное Центральное Центральное Центральное Нет Центральное	Хорошее
1.	Крыльца	Есть	Хорошее

Директор УК «НИКА» (ООО)

Собственник

А.Ю. Черепанов

