

Утвержден общим собранием  
собственников помещений в  
многоквартирном доме по адресу:  
Краснодарский край, г. Анапа  
ул. Владимирская, д. 142  
от «09» октября 2022г.  
В новой редакции, утвержденной  
протоколом № 2-Э от 30.07.2024г.

**ДОГОВОР № \_\_\_\_**  
**Управления и содержания имущества**  
**многоквартирного дома, расположенного по адресу:**  
**Краснодарский край, город Анапа, улица Владимирская, дом 142**

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ 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 \_\_\_\_\_ собственником помещения № \_\_\_\_ в многоквартирном доме по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Владимирская, дом 142, государственная регистрация \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. площадь \_\_\_\_ 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: **Краснодарский край, город Анапа, улица Владимирская, дом 142.**

### 1. Предмет договора

1.1. Настоящий договор заключён на основании Решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Владимирская, дом 142 (Протокол № 1 от 09.10.2022 г.).

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, регулируемыми 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 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 многоквартирного дома.

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) на общедомовые нужды 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.

## **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.

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 приложении № 2 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 определённой настоящим договором периодичностью проводить обследование многоквартирного дома и по результатам такого обследования составлять планы по текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома с указанием наименования работ, срока выполнения работ и их предварительной стоимости.

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. 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.

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

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

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

3.1.17. 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.

3.1.18. 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 и нанесение ему ущерба.

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 КГМ, домофон, лифт (ежемесячное обслуживание лифта и лифтового оборудования), видеонаблюдения (при наличии), судебные расходы, согласование сметы за выполнение работы (услуги), на основании выставленного счета осуществляется руководителем управляющей компании и поставщиком работ (услуг), ежегодная проверка вентиляционных и дымовых каналов указывается 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, № 2к настоящему договору и составляет: 18 руб. 20 коп. (восемнадцать рублей двадцать 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. 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.

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

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

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

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

4.12. 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.

4.13. Размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения устанавливается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, и Управляющая организация вправе изменить тариф на следующий год в пределах индексов роста цен на товары, работы, услуги, утвержденных уполномоченными органам. Управляющая организация вправе изменять тариф не чаще одного раза в год.

4.14. Управляющая организация доводит до Собственника информацию об изменении тарифов путем размещения информации на подъездах, лестничных площадках, на сайте Управляющей организации.

## **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. 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.
- 5.7. 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 «09» октября 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.

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 «Тарифы на оплату содержания и ремонта помещений в многоквартирном доме»;

Приложение № 3 «Перечень работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения».

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 КПП 230101001 ОГРН 1132301002899 р/сч40702810900000005583 корр/сч 30101810145250000411 Филиал «Центральный» Банка ВТБ ПАО г. Москва; БИК 044525411 Юр.адрес: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Терская, д. 79, кв. 103 <b>Фактический адрес:</b> 353440, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Астраханская, д. 97 <b>Телефон:</b> абонентский отдел: 8-918-470-93-93 бухгалтер: 88613379101 Аварийно диспетчерская служба: 8-988-330-18-81 Сайт: nika-uk.ru Эл.почта: 79184590101@mail.ru</p> <p>Директор УК «НИКА» (ООО)</p> <p>_____ А.Ю. Черепанов</p> <p>М.п.</p>	

Приложение № 1  
 Утвержден общим собранием  
 собственников помещений в  
 многоквартирном доме по адресу:  
 Краснодарский край, г. Анапа ул.  
 Владимирская, д. 142,  
 протокол № 1 от «09» октября 2022 г.  
 В новой редакции, утвержденной  
 протоколом № 2-Э от 30.07.2024 г.

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

№ п/п	Адрес	<b>ПЕРЕЧЕНЬ                  общего имущества                  собственников помещений в                  многоквартирном доме</b>
1.	Краснодарский край, Анапский район, город Анапа, улица Владимирская, дом 142.	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.

От Собственника	От Управляющей компании:
	Директор _____ А.Ю.Черепанов

Приложение № 2  
 Утвержден общим собранием  
 собственников помещений в  
 многоквартирном доме по адресу:  
 Краснодарский край, г. Анапа ул.  
 Владимирская, д. 142,  
 протокол № 1 от «09» октября 2022 г.  
 В новой редакции, утвержденной  
 протоколом № 2-Э от 30.07.2024 г.

**«Тарифы на оплату содержания и ремонта помещений в многоквартирном доме»**

№ п/п	Наименование работ	Цена (руб./м) в месяц
1	Стоимость работ по содержанию помещений общего пользования (выполняется в зависимости от этажности дома)	5,7
2	Стоимость работ по содержанию лифта(ов) (выполняется при оборудовании дома лифтом)	По согласованной смете, на основании выставленного счета
3	Стоимость работ по содержанию придомовой территории (работы выполняются в зависимости от классов территорий, уборочных площадей, технологии уборки). Данные работы выполняются в рабочее время управляющей организации (исполнителя услуги), за исключением объявления в соответствии с законодательством Российской Федерации чрезвычайной ситуации).	3,8
4	Стоимость работ по вывозу и утилизации крупногабаритного мусора (с обслуживаемых контейнерных площадок)	По согласованной смете, на основании выставленного счета
5	Стоимость работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию	2
6	Стоимость обязательных плановых осмотров визуальным способом (по внешним признакам износа) общего имущества многоквартирного дома (в соответствии с нормативно-техническим паспортом дома, без выполнения работ по текущему ремонту)	По согласованной смете, на основании выставленного счета
7	Стоимость работ по содержанию конструктивных элементов здания (в соответствии с нормативно-технической документацией и техническим паспортом дома, в зависимости от этажности)	По согласованной смете, на основании выставленного счета
8	Стоимость работ по обслуживанию сетей холодного водоснабжения и водоотведения (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома)	По согласованной смете, на основании выставленного счета
9	Стоимость работ по обслуживанию электрических сетей (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома)	По согласованной смете, на основании выставленного счета
10	Стоимость работ по обслуживанию внутридомовых сетей теплоснабжения (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома)	По согласованной смете, на основании выставленного счета
11	Стоимость работ по содержанию домофона(ов) (выполняется при оборудовании дома домофоном)	По согласованной смете, на основании выставленного счета
12	Стоимость прочих услуг	По согласованной смете, на основании выставленного счета
13	Стоимость услуги управления	6,7
	<b>ИТОГО в месяц руб./м</b>	<b>18,20</b>

От Собственника	От Управляющей компании:
	Директор _____ <b>А.Ю.Черепанов</b>

Приложение № 3  
 Утвержден общим собранием  
 собственников помещений в  
 многоквартирном доме по адресу:  
 Краснодарский край, г. Анапа ул.  
 Владимирская, д. 142,  
 протокол № 1 от «09» октября 2022 г.  
 В новой редакции, утвержденной  
 протоколом № 2-Э от 30.07.2024 г.

**Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме,  
 порядок их оказания и выполнения**

1. Состав и периодичность работ по содержанию помещений общего пользования  
 (выполняется в зависимости от этажности дома)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей ниже 3-х этажей	не реже одного раза в день
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-х этажей	2 раз в неделю
3	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
4	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в 6 месяцев
5	Мытье окон	1 раз в год

3. Состав и периодичность работ по содержанию лифта(ов) (выполняется при оборудовании дома лифтом)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Мытье пола кабины лифта	не реже одного раза в день
2	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
3	Техническое освидетельствование	1 раз в год
	Техническое обслуживание	по регламенту
	Аварийное техническое обслуживание	круглосуточно
4	Диспетчерская связь	круглосуточно

4. Состав и периодичность работ по содержанию придомовой территории (работы выполняются в зависимости от классов территорий, уборочных площадей, технологии уборки. Данные работы выполняются в рабочее время управляющей организации (исполнителя услуги), за исключением объявления в соответствии с законодательством Российской Федерации чрезвычайной ситуации).

№	Перечень работ	Классы территорий	
		1	2
Холодный период (с 01 сентября по 30 апреля)			
1	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 3 суток	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 2 суток
2	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см	по мере необходимости, но не реже чем через 3 часа во время снегопада и 1 раз в 3 суток в дни без снегопада	по мере необходимости, но не реже чем через 2 часа во время снегопада и 1 раз в 2 суток в дни без снегопада
3	Очистка территории от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова)	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 3 суток в дни без снегопада	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 2 суток в дни без снегопада
4	Очистка территории от наледи и льда	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 2 суток во время гололёда	
5	Посыпка территории противогололедными материалами	по мере необходимости при возникновении скользкости, обработка первоочередных территорий не должна превышать 1,5 часа, а срок окончания всех работ - 3 часа	
6	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 3 суток (промывка - 1 раз в месяц)	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 2 суток (промывка - 1 раз в месяц)
7	Уборка контейнерных площадок	не реже одного раза в день	
8	Уборка площадки перед входом в подъезд	не реже одного раза в день	
Теплый период (с 01 мая по 31 августа)			
9	Подметание и частичная уборка территории	1 раз в 3 суток	1 раз в 2 суток
10	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	1 раз в сутки (промывка - 2 раза в месяц)	
11	Уборка газонов	по мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю	
12	Выкашивание газонов (при высоте растений более 30 см)	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	

13	Уборка детских, спортивных и хозяйственных площадок и площадок для отдыха	по мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю
14	Прочистка ливневой канализации	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год в соответствии с планом - графиком
15	Уборка контейнерных площадок	не реже одного раза в день
16	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решётки и приямка	1 раз в неделю

5. Состав и периодичность работ по вывозу и утилизации крупногабаритного мусора (с обслуживаемых контейнерных площадок)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Вывоз и утилизация крупногабаритного мусора (при накоплении более 1 куб. м)	По мере необходимости но не реже 1 раза в неделю в соответствии с планом-графиком

6. Состав и периодичность работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию

№	Перечень работ	Периодичность
1	Устранение аварий в соответствии с предельными сроками устранения недостатков (сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и отопления)	круглосуточно
2	Содержание аварийно-диспетчерской службы	круглосуточно

7. Состав и периодичность обязательных плановых осмотров визуальным способом (по внешним признакам износа) общего имущества многоквартирного дома (в соответствии с нормативно-технической документацией и техническим паспортом дома, без выполнения работ по текущему ремонту)

№	Элементы и помещения здания	Периодичность осмотров (раз в год)		Примечание
		Общий	Частичный	
1	Крыши	2	-	При проведении общих осмотров
2	Деревянные конструкции и столярные изделия	2	-	
3	Каменные конструкции (в т.ч. железобетонные)	2	-	
4	Металлические конструкции	2	-	
5	Внутренняя и наружная отделка, фасады	2	-	

6	Кабельные и воздушные линии сетей наружного освещения	2	-	по мере необходимости
7	Дворовое освещение	По мере необходимости	По мере необходимости	Чрезвычайные ситуации, на следующий день
8	Внутридомовые электросети и этажные электрощитки	2	-	Электрощитки на квартиры
9	Электросети в подвалах	2	-	по графику упр. организации
10	Вводные распределительные устройства (ВРУ)	2	-	по графику упр. организации
11	Электр. светильники с заменой перегоревших ламп и чисткой	-	По мере необходимости	При проведении общих осмотров
12	Осмотр систем горячего и холодного водоснабжения, проложенных в подвальных помещениях	не реже 1 раза в 1 месяц	По мере необходимости	В соответствии с планом-графиком
13	Осмотр водомерных узлов			
14	Осмотр систем водоотведения в подвальных помещениях			
15	Осмотр канализационных выпусков в канализационные колодцы			

8. Состав и периодичность работ по содержанию конструктивных элементов здания (в соответствии с нормативно-технической документацией и техническим паспортом дома, в зависимости от этажности)

№	Перечень работ	Периодичность	
		для жилого дома этажностью до 6 эт.	для жилого дома этажностью свыше 6 эт.
1	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов	2 раза в год	
2	Закрытие выходов на кровлю	по необходимости	
3	Проверка исправности выходов на кровлю	по мере необходимости	-
4	Удаление с крыш сосулек и наледи (размером более 50 см над тротуарами и входами в подъезды)	по мере необходимости	
5	Очистка подвалов от мусора	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год	
6	Укрепление флагодержателей, подготовка зданий к праздникам	по мере необходимости	

7	Очистка фасадов от наклеенных несанкционированных объявлений	по мере необходимости	
8	Проверка состояния продухов в цоколях зданий (с закрытием в холодный период)	регулярно	
9	Проверка состояния входных дверей и оконных заполнений	по мере необходимости	по мере необходимости
10	Замена фурнитуры на окнах и дверях подъездов	по мере необходимости	по мере необходимости
11	Смена ручек на окнах и дверях подъездов	по мере необходимости	по мере необходимости
12	Установка доводчиков на входных дверях	по мере необходимости	по мере необходимости

9. Состав и периодичность работ по обслуживанию сетей горячего и холодного водоснабжения и водоотведения (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка основных задвижек и вентилях, предназначенных для отключения и регулирования систем горячего и холодного водоснабжения	2 раза в месяц, с заменой запорных устройств при необходимости
2	Проверка укрепления трубопроводов водоснабжения и канализации	по мере необходимости, с заменой креплений трубопроводов
3	Набивка сальников в запорных устройствах систем горячего и холодного водоснабжения	по мере необходимости
4	Уплотнение резьбовых соединений	по мере необходимости
5	Проверка изоляции трубопроводов	по мере необходимости с восстановлением изоляции
6	Промывка водопроводных стояков	1 раза в год
7	Прочистка канализационных лежаков и выпусков канализации до системы дворовой канализации	по мере необходимости

10. Состав и периодичность работ по обслуживанию электрических сетей (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Замена электроламп в светильниках наружного освещения (в т.ч. фасадных светильниках)	по мере необходимости
2	Замена перегоревших электролампочек в подъездах, подвалах	по мере необходимости



3	Мелкий ремонт выключателей в подъездах, подвалах	по мере необходимости
4	Мелкий ремонт электропроводки в подъездах, подвалах	по мере необходимости

11. Состав и периодичность работ по обслуживанию внутридомовых сетей теплоснабжения (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Детальный осмотр разводящих трубопроводов	по мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц
2	Детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы (насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов и автоматич. устройств)	по мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю
3	Удаление воздуха из системы отопления	по мере необходимости
4	Промывка грязевиков	1 раз в год, в зависимости от степени загрязнения
5	Контроль за параметрами теплоносителя	не реже одного раза в день
6	Проверка исправности запорно - регулирующей арматуры	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
7	Снятие задвижек для внутреннего осмотра и ремонта	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 3 года с заменой до 2 запорных устройств в год
8	Проверка плотности закрытия и смена сальниковых уплотнений	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
9	Проверка тепловой изоляции трубопроводов, проложенных в неотапливаемых помещениях	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год, с восстановлением изоляции
10	Осмотр технического состояния теплового пункта, оборудованного средствами автоматического регулирования	не реже 1 раза в сутки при отсутствии диспетчерского контроля
11	Промывка системы отопления дома	ежегодно после окончания отопительного сезона
12	Регулировка и наладка системы отопления дома	ежегодно в начале отопительного сезона

12. Состав, периодичность прочих услуг

№	Перечень работ	Периодичность
2	Проведение дератизации и дезинсекции	дератизация 1 раз в квартал, дезинсекция по необходимости, но не реже чем 2 раза в год
3	Проведение дополнительной дератизации и	по мере необходимости

	дезинсекции	
4	Проверка качества воды	в соответствии с планом - графиком
5	Обслуживание вентиляционной системы дома	тех. осмотры; прочистка дымовентиляционных каналов в соответствии с нормативно-технической документацией; пылеуборка и дезинфекция не реже 1 раза в 3 года; устранение засоров по заявкам

### 13. Состав услуги управления

№	Перечень работ	Периодичность
1	Административно-управленческие услуги управляющей организации, направленные на обеспечение надлежащего содержания общего имущества	Постоянно
2	Учетно-расчетное обслуживание	учетно-расчетное обслуживание по рабочему расписанию, формирование платежных документов 1 раз в месяц
3	Услуги банка (комиссионное вознаграждение банка за прием платежей за коммунальную и жилищную услуги)	Постоянно

От Собственника:	От Управляющей компании:
	Директор _____ <b>А.Ю.Черепанов</b>