ДОГОВОР №1
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Новосибирск ул. Военная, 9/1

г. Новосибирск «07» 11 20 19 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск ул. Военная, 9/1, действующие на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и

ООО УК «Маяк» в лице генерального директора Литвинцева Дениса Борисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1 Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений по адресу: г. Новосибирск ул.Военная, 9/1 согласованных с управляющей организацией.

1.2 Высшим органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3 Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, 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, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006г. № 491, Постановлением от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» и иных положений законодательства РФ, применимых к предмету настоящего Договора.

1.4 Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего Договора с даты, утвержденной решением общего собрания Собственников.

1.5 Собственники помещений дают согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам (в том числе ресурсоснабжающим организациям)если этого требуют цели обработки.

1.6 Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое/не жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по Договору управления, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

1.7 В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) собственник предоставляет Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

1.8 Информация об Управляющей организации, в т.ч о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена на официальном сайте Управляющей организации, на

государственном сайте https://dom.gosuslugi.ru, на информационных стендах, расположенных на первом этаже подъездов жилого дома.

1.9 В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

2. Предмет Договора

2.1 По настоящему ДоговоруУправляющая организация по заданию собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Военная,9/1 (далее – многоквартирный дом) в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять комплекс услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме.

2.2 Работы, не входящие в состав работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, выполняются Управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений.

2.3 Управляющая организация оказывает собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц, действуя от своего имени и за счет собственников.

2.4 Управляющая организация обеспечивает предоставление собственникамжилых/нежилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) путем привлечения ресурсоснабжающих организаций, действуя от своего имени и за счет собственников.

2.5 В отношениях с ресурсоснабжающими организациями, поставляющими коммунальные ресурсы, Управляющая организация действует в целях оказания коммунальных услуг от своего имени, по поручению и за счет собственников. Договором с ресурсоснабжающими организациями предусмотрена оплата ресурсов потребителями, уступка Управляющей организацией права денежного требования к потребителям по оплате потребленных коммунальных услуг ресурсоснабжающей организации, осуществляющей поставку соответствующих коммунальных ресурсов. Собственник осуществляет оплату по таким обязательствам ресурсоснабжающим организациям.

2.6 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и пользующимися помещениями в этом доме лицами. Условия настоящего Договора распространяют свое действие на всех собственников помещений указанного многоквартирного дома.

2.7 Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, определяется в границах эксплуатационной ответственности, иуказан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.8 Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства.

2.9 Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, приведенными в Приложении № 2 в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии Приложением 1 к настоящим Договором.

2.10 Стоимость работ по перечню Приложения 2 указана в Приложении 3 к Договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

2.11 Работы и услуги, не включенные в перечень работ, предусмотренный Приложением №2 настоящего Договора, оплачиваются собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

2.12 Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен по согласованию с Управляющей организацией Общим собранием

собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, а такжеобязательных для исполнения предписаний государственных органов РФ.

2.13 Управляющая организация самостоятельно определяет очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

2.14 Управляющая организация выполняет указанные выше работы в пределах поступивших денежных средств.

2.15 Управляющая организация не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не провели общее собрание о сборе дополнительных денежных средств; либо собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1 По заданию Собственников Управляющая организация принимает на себя обязательства:

3.1.1 Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих законодательных и нормативных документов в области эксплуатации жилых домов, санитарно-эпидемиологических правил, иных правовых актов.

3.1.2 Обеспечить оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме в соответствии с перечнем Приложения 2, в соответствии с законодательствомв пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников.

3.1.3 Обеспечить надлежащее санитарное и техническое состояние и содержание общего имущества в многоквартирном доме

3.1.4 При необходимости заключать договоры на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществлять контроль качества и приемку выполненных работ.

3.1.5 В интересах Собственника заключать договоры на предоставление коммунальных услуг: холодное/горячее водоснабжение, водоотведение, энергоснабжение, теплоснабжения.

3.1.6 Осуществлять по заявлению (заявке) Собственника содействие в вводе в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов в соответствии с действующим законодательством.

3.1.7 Обеспечить состояние общего имущества на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

3.1.8 Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, расщепление (распределение на лицевые счета) и перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, текущий ремонт, и прочие услуги) собственников с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, в том числе в АНП «ОРС».

3.1.9 Предоставлять Собственнику платежные документы на оплату за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.10 Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

3.1.11 Организовывать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровья граждан, а также к порче их имуществав установленные законодательством сроки.

3.1.12 Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств подрядными или ресурсоснабжающими организациями, принимать участие в составлении соответствующих актов.

3.1.13 В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством. Основанием для уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения будет являться акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

3.1.14 Подготавливать предложения собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту, расчет расходов на их проведение для каждого собственника.

3.1.15 Выдавать документацию, обязательное бесплатное предоставление которой не предусмотрено настоящим Договором, либо действующим законодательством РФ, обратившемуся собственнику за его счет.

3.1.16 Принимать предложения, заявления, обращения, требования и претензии собственников помещений Многоквартирного дома и иных лиц, пользующимися помещениями многоквартирного дома, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Направлять в адрес заявителя ответ по вопросу управления и технического состояния многоквартирного дома в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.1.17 Представлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

3.1.18 Предоставлять по письменным запросам Собственника информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и обслуживания общего имущества.

3.1.19 Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг в соответствии с требованиями и в рамках, установленных законодательством.

3.1.20 В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты Собственником за жилищно-коммунальные услуги, предпринимать к нему меры по погашению задолженности в соответствии с действующим законодательством вплоть до прекращения оказания услуг.

3.1.21 За 30 (тридцать) дней до прекращения договора управления многоквартирным домом 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 данном доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способе управления таким домом, или если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

3.1.22 Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.

3.2 Управляющая организация вправе:

3.2.1 Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.2 Действовать в интересах и за счет собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему Договору в объеме, определяемом Управляющей организацией самостоятельно.

3.2.3 Передать от имени и за счет собственников объекты общего имущества в многоквартирном доме третьим лицам в пользование на основании решения, принятому на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.4 Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

3.2.5 Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив в известность о дате и времени такого осмотра.

3.2.6 Принимать участие во вскрытии помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии Собственников других

помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, с составлением соответствующего акта.

3.2.7 Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб в случаях для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время).

3.2.8 Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием мест общего пользования, помещений Собственника не по назначению, повреждением конструкций, инженерных коммуникаций многоквартирного дома и иных нарушений, выдавать предписания, обязательные к исполнению Собственником.

3.2.9 Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.

3.2.10 Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего Договора.

3.2.11 Принимать меры по взысканию задолженности с собственников помещений по оплате по настоящему Договору самостоятельно, либо путем привлечения по договору третьих лиц.

3.2.12 Уступать третьим лицам право денежного требования к Собственнику, возникшее из настоящего Договора (не вправе уступать право (требование) по взысканию просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги третьим лицам, в том числе кредитным организациям и (или) лицам, осуществляющим деятельность по возврату просроченной задолженности физических лиц, за исключением случаев уступки права (требования) управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо ресурсоснабжающей организации).

3.2.13 Исполнять обязанности по договору только в объеме поступивших платежей.

3.2.14 Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома на основании договоров, заключенных с соответствующими организациями.

3.2.15 Оказывать за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором на основании обращения Собственника.

3.2.16 В непредвиденных, экстренных ситуациях связанных с ликвидацией аварий, последствий аварий, в других необусловленных настоящим договором случаях, Управляющая организация вправе совершать все необходимые действия в интересах и за счет собственников помещений Многоквартирного дома без поручения.

3.2.17 В случае возникновения необходимости в непредвиденных расходах, необходимости проведения дополнительных работ и услуг, связанных с исполнением предписаний контролирующих органов, устранением аварийных ситуаций, и не установленных настоящим договором, расходы осуществляются за счет любых средств, в том числе средств на ремонт, без предварительного согласования с собственниками с последующим предоставлением отчета о расходах.

3.2.18 Управляющая организация имеет право перераспределять стоимость проводимых работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома в зависимости от их вида, но в пределах итоговой цены за 1 м^2, установленной настоящим договором и указанной в Приложении №3 к настоящему договору.

3.2.19 Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.20 Осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломбв сроки, установленные законодательством.

3.2.21 Требовать от лица, обратившегося в управляющую организацию предъявлять документ, подтверждающий его личность и документ, подтверждающий право собственности или иное законное право на помещение.

3.2.22 Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Права и обязанности Собственника

4.1 Собственник имеет право:

4.1.1 На получение услуг по настоящему Договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего Договора.

4.1.2 Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в рамках действующего законодательства.

4.1.3 Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственником к уплате размера платы за коммунальные и жилищные услуги.

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

4.1.5 Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в помещение Собственника для проведения проверок состояния внутриквартирных коммуникаций.

4.1.6 Принять решение о заключении энергосервисного договора с Управляющей организацией направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества.

4.1.7 Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства домом и земельным участком, устранения недостатков в деятельности Управляющей организации.

4.1.8 Взаимодействовать с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора непосредственно или через доверенное лицо.

4.1.9 Реализовать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4.2Собственник не вправе:

4.2.1 Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственников.

4.2.2 Производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке.

4.2.3 Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

4.2.4 Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом.

4.2.5 Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

4.2.6 Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении температура воздуха опустится ниже, предусмотренной законодательством.

4.2.7 Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

4.2.8 Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

4.2.9 Использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

4.3Собственник обязан:

4.3.1 Своевременно и в полном объёме вносить плату за содержание принадлежащих им помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим Договором платы.

4.3.2 При сдаче помещения в аренду, производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату арендатора или иных лиц. О сдаче помещения в аренду Собственник обязан уведомить Управляющую организацию в 5 (пяти) дневный срок с момента заключения договора.

4.3.3 Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.3.4 При переходе права собственности на помещение или при переводе жилого помещения в нежилое Собственники помещения обязаны погасить всю задолженность перед Управляющей организацией на дату перехода права собственности, а также незамедлительно с даты регистрации соответствующей сделки предоставить Управляющей организации соответствующие документы.

4.3.5 Извещать Управляющую организацию незамедлительно об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более пяти дней.

4.3.6 Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.3.7 Информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

4.3.8 Производить согласование с Управляющей организацией при заключении договора с другими организациями (лицензированными) на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения, которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.

4.3.9 При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принять все возможные меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

4.3.10 Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое им помещение в многоквартирном доме для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.3.11 Полностью возместить причиненный другим собственникам или общему имуществу ущерб, вследствие невыполнения собственником или иными лицами, проживающими в помещении собственника, обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб).

4.3.12 Возместить Управляющей организации убытки, возникшие по вине Собственника, а также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

4.3.13 Возместить пропорционально своей доле Управляющей организации стоимость выполненных аварийно-восстановительных работ в части общего имущества многоквартирного дома и когда их проведение было направлено на предотвращение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных

убытков для Собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме.

4.3.14 Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных (индивидуальных) приборов учета холодного и горячего водоснабжения, электрической энергиис 20 по 25 числокаждого месяца. Показания общеквартирных (индивидуальных) приборов учета холодного и горячего водоснабжения передавать в адрес Управляющей организации посредством сайта https://ЖКХНСО.РФ. Показания по электрической энергии передавать напрямую в АО «НОВОСИБИРСКЭНЕРГОСБЫТ».

4.3.15 При обращении в Управляющую организацию предъявлять документ, подтверждающий его личность и документ, подтверждающий право собственности или иное законное право на помещение.

4.3.16 Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5. Порядок определения цены Договора, размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные услуги, порядок внесения такой платы

5.1 Цена настоящего Договора определяется размером платы за содержание помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества в соответствии с Приложением №3 и рассчитывается согласно методике расчета, указанной в Приложении № 3 к настоящему договору.

5.2 Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.3 В цену Договора не включаются целевые средства, полученные Управляющей организацией от собственников в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения, предназначенные для создания резервов на создание, ремонт общего имущества или принятии общим собранием собственников решения о накоплении денежных средств на проведение дополнительных работ, ремонтных работ или на выполнение непредвиденных работ (аварийно-восстановительных).

5.4 Плата за коммунальные услуги рассчитывается по нормативам и тарифам, установленными уполномоченными органами в порядке, установленным действующим законодательством и исходя из показаний приборов учета. Размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и обращение с твердыми коммунальными отходами устанавливается в соответствии с действующим законодательством и договорами с поставщиками коммунальных услуг.

5.5 Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из установленных нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам, устанавливаемым в соответствии с законодательством РФ.

5.6 Плата за коммунальные услуги, за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом вносится Собственниками на расчетный счет Управляющей организации, либо действующему по его поручению платежному агенту или банковскому платежному агенту. Прием платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги осуществляется в почтовых отделениях, отделениях коммерческих Банков и отделениях Сбербанка России, принимающих платежи в пользу Управляющей организации, а также через личный кабинет на сайте https://жкхнсо.рф.

5.7 Плата вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией собственникам помещений не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Платежные документы опускаются представителями Управляющей организации в почтовые ящики Собственников, а также данная информация содержится в личном кабинете на сайте https://жкхнсо.рф.

5.8 Информация об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг доводится Управляющей организацией до Собственников в письменной форме не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, путем размещения информации на информационных стендах в многоквартирном доме.

5.9 Неиспользование помещений не освобождает Собственника от расходов за содержание помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества.

5.10 Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

5.11 Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

6. Порядок приемки работ (услуг) по Договору

6.1 В течение первого квартала отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

6.2 Отчетным периодом в настоящем Договоре признается 1 год.

6.3Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п.6.1 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающимся 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 заказным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра заказным письмом считается датой отправки заказного письма.

6.4Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в **течение 10 (десяти) дней** с момента предоставления акта, указанного в п.6.4 настоящего Договора должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объема, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений в Акту производится или путем их передачи в офис Управляющей организации.

6.5В случае, если в срок, указанный в п.6.4 настоящего договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 ГК РФ.

6.6В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель (Председатель совета дома) собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается двумя собственниками помещений в Многоквартирном доме. Требования п.6.3. и п.6.4. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

6.7Стоимость работ (услуг), выполненных по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в Многоквартирном доме не требуется.

6.8При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с действующим законодательством работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

7. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по Договору управления.

7.1 Контроль деятельности Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками, Советом многоквартирного дома и/или

лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством.

7.2 Контроль осуществляется Собственниками (уполномоченными им лицами, советом многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

- получения от Управляющей организации информации в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;
- участия в составлении актов о нарушении условий Договора.

7.3 Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год.

7.4 Отчет предоставляется в письменной форме при обращении собственника и размещается в сети интернет в соответствии с действующим законодательством.

8. Ответственность Сторон

8.1 Управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание услуг и (или) выполнение работ, предусмотренных настоящим договором, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать нормам и правилам действующего законодательства РФ.

8.2 Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

- Все последствия аварий, возникшие по вине собственника;
- Загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев.

8.3 Ресурсоснабжающая организация несет ответственность за поставку коммунальных ресурсов надлежащего качества, необходимых для предоставления коммунальных услуг Управляющей организации до границ общего имущества в многоквартирном доме и границ внешних сетей и инженерно-технического обеспечения многоквартирного, если иное не установлено договором с такой организацией.

8.4 Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.5 Границы эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника устанавливаются приложением №2 к настоящему договору.

8.6 Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за помещение и коммунальные услуги (должник), обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном законодательством, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

8.7 Вред, причиненный собственником жизни, здоровью сотрудников и имуществу Управляющей организации или иных собственников вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования или внутридомовых инженерных систем, подлежит возмещению в порядке, предусмотренном Главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.8 Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, несет ответственность в установленном законом порядке.

8.9 Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу собственника вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг или вследствие непредставления собственнику полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах, подлежит возмещению Управляющей организацией.

8.10 Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

8.11 Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников/нанимателей/арендаторов и (или) членов их семьи, а также иных лиц;

- использования собственниками/нанимателями/арендаторами общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечения собственниками/нанимателями/арендаторами своих обязательств, установленных настоящим Договором.

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

- пожаров, возникших не по вине Управляющей организации, и последствий их тушения.

8.12 Управляющая организация не несет ответственности за повреждение наружных блоков кондиционеров, козырьков, вывесок, рекламных и других конструкций, размещенных на общем имуществе многоквартирного дома в нарушение п.3ч.2ст.44ЖК РФ.

8.13 Управляющая организация не несет ответственности за повреждение транспортных средств, совершивших остановку или стоянку с нарушением правил, установленных Правил доступа и ПДД.

8.14 Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

9. Форс-мажор

9.1Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, аномальные снегопады, пожары или другие стихийные бедствия, техногенные и природные катастрофы, террористические акты, военные действия, акты государственных органов любого уровня, и иные не зависящие от сторон обстоятельства.

9.2 Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3 Собственник не вправе требовать от Управляющей организации возмещения вреда, причиненного его имуществу, в том числе общему имуществу многоквартирного дома, если этот вред был причинен вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

10. Изменение и расторжение Договора

10.1 Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора, принятого общим собранием собственников.

10.2 Собственники помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, если управляющая организация не выполняет условий договора. Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позднее чем за два месяца до предполагаемой даты отказа от исполнения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

10.3 При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Собственников по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позднее чем за 60 дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

10.4 Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

10.5 Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации:

- В случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.
- В случае если задолженность Собственников по оплате работ и услуг по настоящему договору составляет более 30% от суммы, подлежащей уплате Управляющей организации всеми Собственниками помещений за последний полный календарный месяц.

10.6 При наступлении обстоятельств, не позволяющих Управляющей организации осуществлять деятельность, составляющую предмет настоящего Договора.

10.7 О расторжении Договора в одностороннем порядке Управляющая организация должна уведомить собственников помещений многоквартирного дома не позднее чем за 60 дней.

10.8 Настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе Управляющей организации без наличия оснований, предусмотренных 10.5 настоящего Договора. Об этом управляющая организация должна уведомить собственников помещений многоквартирного дома не позднее, чем за 60 дней.

10.9 Прекращение настоящего Договора не является основанием для прекращения неоплаченных Собственником обязательств перед Управляющей организацией, а также по возмещению произведенных Управляющей организацией расходов, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору.

11. Срок действия и порядок подписания Договора

11.1 Настоящий Договор считается заключенным с 01.01.2020 г.в случае его утверждения Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

11.2 Срок действия настоящего Договора 5 лет.

11.3 Настоящий договор подписывает каждый собственник помещения многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания путем проставления подписей в реестре собственников жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск ул. Военная, 9/1заключивших договор управления с ООО УК «Маяк», приведенном в Приложении № 4 к Договору.

11.4 Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права. При этом Собственник помещения обязан принять его в утвержденной на общем собрании редакции.

11.5 При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

12. Прочие условия

12.1Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое Собственнику, считается направленным надлежащим образом, если оно направлено адресату посыльным, заказным письмом, телефонограммой по адресу, места нахождения его имущества в данном многоквартирном доме.

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

12.3Все споры, вытекающие из условий настоящего Договора, подлежат рассмотрению судом по месту нахождения имущества, указанного в настоящем Договоре (630017 г. Новосибирск ул. Военная, 9/1).

12.4Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

12.5Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

-Приложение №1.Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Новосибирск ул.Военная, 9/1. Границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

-Приложение №2.Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск ул.Военная, 9/1.

-Приложение №3.Структура платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск ул.Военная, 9/1.

-Приложение №4. Реестр собственников жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск ул. Военная, 9/1, заключивших договор управления с ООО УК «Маяк».

13.АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

ООО УК «Маяк»
Адрес: 630017 г. Новосибирск ул. Военная, 9/2 оф.17
ОГРН1125476101002
ИНН 5405457034 КПП 540501001
р/с 40702810600100004551 в
АО «БАНК АКЦЕПТ» в
г. Новосибирске
БИК045004815к/с 30101810200000000815
Тел. 8 (383) 354-99-12
Эл.почта info@uk-mayak.ru
Генеральный директор

_____
ФИО подпись

Собственник

_____
фио

Паспорт: серия _____ №_____
выдан _____
Адрес регистрации: _____
_____
Дата рождения_____
Наименование и номер документа, подтверждающего право собственности
_____
Тел._____
Эл. почта _____

_____ / _____
ФИО подпись

Приложение №1
к Договору управления многоквартирным домом

Состав общего имущества многоквартирного дома.
Границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту многоквартирного дома

1. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Общие сведения о многоквартирном доме

Адрес многоквартирного дома:	630017 г. Новосибирск ул.Военная, 9/1
Год постройки	2007, 2008, 2009, 2010
Число этажей	18
Общая площадь	43296,6
Площадь помещений общего пользования	5281,3
Уборочная площадь мест общего пользования	5101,5

1.1 Общим имуществом в Многоквартирном доме являются: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.2 Помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома:

- подвальные помещения с вентиляционными окнами;
- крыльца подъездов с козырьками;
-тамбуры, лифтовые и квартирные холлы, подсобные помещения подъездов, межэтажные лестничные пролеты и межэтажные площадки;
- общие коридоры, проходы с дверями и перегородками;
- незадымляемые лестницы;
- придомовая территория в границах, определенных органом местного самоуправления и (или) кадастровым планом.

1.3 Состав и техническое состояние конструкцийи оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов, оборудования	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние
1.	Фундамент	Монолитный ростверк по свайному основанию	исправен
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные t=52, стены подала, цокольного этажа – бетонные блоки	исправен
3.	Перегородки	Кирпичные =12 см, из газобетонных блоков t=10 см, межквартирные – трехслойныеt=29	исправен
4.	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные	Сборные, ж/бетонные	исправен
5.	Крыша	Рулонная совмещенная	исправен
6.	Полы	Бетонные, керамическая плитка	исправен
7.	Двери	Двери филенчатые	исправен
8.	Отделка внутренняя, наружная	Внутренняя: штукатурка, известковая окраска стен и потолка, плитка наружная:лицевой кирпич	исправен
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, лифт (другое)	Лифты пассажирские, грузо-пассажирские	исправен
10.	Пожарная сигнализация	Оборудование пожарной сигнализации, дымоудаления, система оповещения людей при пожаре, внутренний противопожарный водопровод	не исправен

№ п/п	Наименование конструктивных элементов, оборудования	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние
11.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение, холодное/горячее водоснабжение, водоотведение, отопление	Отопление – индивидуальный тепловой пункт, трубы стальные. Горячее водоснабжение - индивидуальный тепловой пункт, трубы стальные, Холодное водоснабжение - центральное, трубы стальные. Электроснабжение – центральное, общедомовые приборы учета. Водоотведение – центральное, трубы чугунные. Общедомовые приборы учета: холодного водоснабжения, тепловой энергии, электрической энергии.	исправен
12.	Система видеонаблюдения	Камеры уличного видеонаблюдения, подключенные к видеорегистратору	исправен
13.	Придомовая территория в границах, определенных органом местного самоуправления	Элементы озеленения и благоустройства, урны, детская площадка с малыми формами.	исправен

II. ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА

Между Сторонами по настоящему договору утверждены следующие границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту Общего имущества (между Общим имуществом Многоквартирного дома и Помещением, принадлежащим Собственнику):

- **система электроснабжения:** в состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, **до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии;**

- **системы холодного, горячего водоснабжения:** состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков **до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;**

- **система отопления**: в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии до **первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, индивидуальных приборов учета тепловой энергии, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;**

- **система водоотведения:** в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков **до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.**

Генеральный директор

_____ _____

ФИО подпись

Приложение №2
к Договору управления многоквартирным домом

ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск ул. Военная, 9/1

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и ненесущих конструкций многоквартирных домов

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения;	Ежедневно кроме выходных и праздничных дней
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:	
проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;	Ежемесячно
гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;	1 раз в год
работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;	1 раз в год
проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.	Ежемесячно
Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:	
проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);	Ежемесячно
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	Ежедневно
восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	По мере необходимости
контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	По мере необходимости
контроль состояния и восстановление исправности элементов	По мере

внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	необходимости
промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.	По мере необходимости
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:	
испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год
проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);	1 раз в год
удаление воздуха из системы отопления.	По мере необходимости
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	
проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в три года
проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	Ежемесячно
техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	Ежедневно кроме выходных и праздничных дней
техническое обслуживание и ремонт электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода;	Ежемесячно
контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	По мере необходимости
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:	
организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	Круглосуточно
обеспечение проведения осмотров и технического обслуживания лифта (лифтов);	Ежемесячно
ремонт лифта (лифтов);	По мере необходимости
обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	Круглосуточно
обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования;	1 раз в год
обязательное страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта - лифта (лифтов).	1 раз в год

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	По графику
влажная протирка перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	1 раз в месяц
очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, текстильных матов);	По мере необходимости
проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	1 раз в месяц

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:	
очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	По мере необходимости
сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см;	По мере необходимости
очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	Ежедневно
очистка придомовой территории от наледи и льда;	По мере необходимости
обработка территории песком, песко-соленой смесью, антигололедными реагентами;	По мере необходимости
очистка от мусора урн, установленных возле подъездов и на детской площадке;	Ежедневно
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	Ежедневно
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 теплый период года:	
подметание и уборка придомовой территории;	Ежедневно
очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов и на детской площадке;	Ежедневно
уборка, полив и выкашивание газонов;	По мере необходимости
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	Ежедневно
Работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов:	
обслуживание и очистка контейнерной площадки;	Ежедневно
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.	1 раз в год
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.	Ежемесячно
Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения:	
организация деятельности аварийно-диспетчерской службы в многоквартирном доме.	Круглосуточно
Техническое обслуживание и ремонт системы видеонаблюдения:	
техническое обслуживание и ремонт системы видеонаблюдения;	Ежемесячно
предоставление записей видеонаблюдения.	По заявке

IV. Работы и услуги по управлению многоквартирным домом:

прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества в многоквартирном доме, и иных технических средств, и оборудования,	По мере необходимости

необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, а также их актуализация и восстановление;	
ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме, 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;	На постоянной основе
подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме;	По мере необходимости
организация собственниками помещений в многоквартирном доме, а в случаях, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом;	По мере необходимости
организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания;	На постоянной основе
взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;	По мере необходимости
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;	На постоянной основе
обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом;	На постоянной основе
прием и передача в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства.	По графику

Генеральный директор

_____ / _____ /

ФИО подпись

Приложение №3
к Договору управления многоквартирным домом

Структура платы
за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме
по адресу: г. Новосибирск ул. Военная, 9/1

№ п/п	Перечень видов работ (услуг)	Стоимость работ и услуг в месяц на 1 м^2
1.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и ненесущих конструкций многоквартирных домов	2,01
2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах	0,22
3.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах	1,18
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах	0,53
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме	1,73
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме	1,51
7.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	2,70
8.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома, в холодный период года	2,36
9.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома в теплый период года	1,80
10.	Работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов	0,30
11.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	2,80
12.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	0,82
13.	Техническое обслуживание и ремонт системы видеонаблюдения	0,10
14.	Работы и услуги по управлению многоквартирным домом	6,94
	Итого	25,00

Генеральный директор

ФИО подпись

Управляющая Компания «Ж... Россия г.Новосибирск