

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Новосибирск

"___" _____ 202__ г.

Управляющая компания Общество с ограниченной ответственностью УК «Советская», именуемая далее «Управляющая компания», в лице директора Беглецова Ильи Вадерьевича, действующего на основании Устава и собственник помещения № 2 Смугин Светлана

Владимировна
многоквартирного жилого дома № 10/6, улица Приморская, г. Новосибирск, Новосибирской области, общей площадью 60,8 кв.м, именуемый далее «Собственник», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. **Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности помещениями, находящимися в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме / приложение № 1 /. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. **Управляющая компания** - организация, уполномоченная Решением общего собрания Собственников многоквартирного дома /протокол №___ от «___» _____ 202__ г. либо организация, отобранная по результатам открытого конкурса.

По общему правилу, договор управления многоквартирным домом, заключенный между Собственником и Управляющей компанией действует до момента Расторжения договора управления многоквартирным домом. Расторжению договора должно предшествовать принятие Решения общего собрания Собственников многоквартирного дома о прекращении полномочий Управляющей компании и о расторжении договора управления многоквартирным домом.

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

1.4. **Исполнители** - организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту и прочих видов работ с нанимателями и арендаторами, со смежными организациями и поставщиками. В отношениях с Исполнителями Управляющая компания действует от своего имени и за счет Собственника.

1.5. Общее имущество собственника в многоквартирном доме определяется Статьей 36 Главы 6 Жилищного Кодекса РФ, а также определяется техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

1.6. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в жилом доме и помещениями /жилыми и не жилыми/ является:

- **на системах горячего и холодного водоснабжения, отопления** – отсекающая арматура (первый вентиль) врезке от общего стояка, при отсутствии кранов до 1-го сварочного шва.
- **на системе канализации** – плоскость раструба тройника в помещении собственника от общедомового стояка.
- **по электрооборудованию** – стояковую разводку (общий кабель) и точки крепления провода обслуживает Управляющая компания. От точек крепления отходящих к помещению Собственника фазового, нулевого и заземляющего проводов и всё электрооборудование обслуживает Собственник.
- **по строительным конструкциям** – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещения (в соответствии с паспортом БТИ).

1.7. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

1.8. Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права и обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.9. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права и обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Предметом настоящего Договора является:

2.1.1. оказание Управляющей компанией услуг и выполнение работ по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома от имени Собственника и за его счет в объеме и на условиях, согласованных в настоящем договоре.

2.1.2. заключение и сопровождение договоров на предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в многоквартирном жилом доме;

2.1.3. В рамках содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном жилом доме Управляющая компания обеспечивает оказание Собственнику услуг на основании «Перечня работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома» (Приложение № 2), и плана работ, согласованного на общем собрании собственников.

2.1.4. Перечень работ и услуг, указанных в Приложении № 2 может быть изменен решением Управляющей компании в соответствии с изменениями действующего законодательства после утверждения соответствующих изменений на общем собрании Собственников многоквартирного дома.

2.1.5. В целях обеспечения Собственника коммунальными услугами, Управляющая компания принимает на себя функции заказчика в отношениях с поставщиками соответствующих коммунальных услуг.

В части исполнения функций заказчика по обеспечению Собственника коммунальными услугами Управляющая компания от имени Собственника обеспечивает:

- заключение с поставщиками коммунальных услуг договоров поставки коммунальных услуг;
- осуществление контроля исполнения данных договоров;
- предъявление исков к поставщикам в случае оказания ими коммунальных услуг несоответствующего качества;
- представительство в судах по защите законных интересов Собственника в части исполнения условий настоящего договора.

2.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2006 г., Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными Постановлением Правительства № 354 от 06 мая 2011 г., иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Новосибирска.

2.3. Стоимость договора.

Планово-договорная стоимость за управление и содержание, включённых в Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (за исключением целевых сборов и стоимости КРСОИ), на каждый год действия договора определяется: на дату заключения договора – в разделе Приложения № 2 к договору, во второй и последующие годы действия договора такая стоимость ежегодно индексируется на индекс потребительских цен в РФ на ЖКУ (индекс потребительских цен размещен в общем доступе на официальном сайте Росстата).

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Организовать квалифицированными работниками с соблюдением охраны труда и правил по электробезопасности и пожаробезопасности работы по текущему содержанию и ремонту в объеме собранных средств и в порядке, утвержденном собственниками.

3.1.2. Организовывать проведение текущего ремонта общего имущества собственников жилого дома по отдельным решениям собственников в соответствии с Жилищным Кодексом РФ и в пределах собранных средств.

3.1.3. По поручению и от имени Собственников заключать и сопровождать договоры с Исполнителями о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.4. Предоставлять услуги по управлению, содержанию общего имущества и текущему ремонту общего имущества, в том числе:

- ведение учета доходов и расходов на содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества жилого дома;
- осуществление сбора платежей на содержание общего имущества и текущий ремонт общего имущества дома с собственников квартир/нежилых помещений или с пользователей помещений по договорам с собственниками;
- организовывать прием платежей за коммунальные услуги с последующей оплатой поставщикам от имени собственников, организация начислений субсидий и льгот по оплате услуг за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством;

- организация начисления оплаты за коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами;
- выписывать и предоставлять Собственнику до 5 числа месяца, следующего за текущим, счета (квитанции на оплату) на содержание имущества и возмещение коммунальных платежей;
- управляющая организация обеспечивает размещение информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), а также обеспечивает доставку Собственнику платежных документов (квитанций) путем размещения в абонентском почтовом шкафу, расположенном в подъезде многоквартирного дома и предназначенном для получения Собственником почтовых отправлений. Платежные документы, размещенные в абонентском почтовом шкафу Собственника считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после их размещения.
- организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг (приложение № 3) поставщиками коммунальных услуг;
- проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений по письменному заявлению собственника;
- организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома;
- При поступлении информации о факте нанесения ущерба Общему имуществу многоквартирного дома или Помещению Собственника, в течение 12 часов с момента получения аварийно-диспетчерской службой Управляющей организации соответствующего извещения составить акт с описанием причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен.
- планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования;
- вести в установленном порядке необходимую документацию на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производству работ и их приему;
- прием и рассмотрение индивидуальных обращений, предложений, заявлений и жалоб от граждан;
- ежегодно в течение квартала по окончании каждого отчетного года представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за прошедший отчетный год путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ согласно форме. Под отчетным годом понимается каждый период, равный 12 месяцам, начиная с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления.
- уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в подъездах (холлах) Многоквартирного дома.

3.1.5. Выполнять дополнительные поручения по обслуживанию жилого дома за дополнительную плату при условии получения от Собственников решения общего собрания собственников:

- судебное взыскание в интересах собственников квартир и нежилых помещений в многоквартирном доме убытков, задолженности, неустоек и т.д. причитающихся собственникам на основании договорных отношений, либо на основании действующего законодательства;
- обращаться в суд, в иные государственные органы с требованиями нематериального характера в интересах собственников квартир и нежилых помещений в многоквартирном доме;
- установка общих домовых приборов учета (в случае их отсутствия либо в случае необходимости их модернизации, либо иного изменения действующих требований);
- заключение и сопровождение договоров аренды общего имущества жилого дома на коммерческой основе;
- оказывать собственнику платные услуги по содержанию и ремонту помещения собственника.

3.1.6. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилом помещении собственников и вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ» (Утв. Постановлением Правительства РФ от 17.07.95 г. № 713 с изменениями и дополнениями).

3.1.7. Представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора.

3.1.8. Производить начисления платы за содержание общего имущества и текущий ремонт общего имущества нанимателям жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в размере, установленном Решением Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.2. Требовать от лиц, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги, уплаты Управляющей компании пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы, за

каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяносто дневной срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

3.2.3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.4. Сдавать в аренду подвальные, чердачные помещения, мансарды и площадь стен / для размещения рекламы / многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников дома. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома, и другие цели в соответствии с решением общего собрания собственников дома.

3.2.5. Предупредить Собственника о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием жилого помещения не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других Собственников, либо третьих лиц.

3.2.6. Вскрыть квартиру Собственника в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о его местонахождении в присутствии представителей правоохранительных органов, Управляющей компании, с обязательным составлением акта.

3.2.7. Возмещать с Собственника ущерб, причиненный местам общего пользования и жилым помещениям, принадлежащим на праве собственности другим собственникам либо предоставленным в пользование нанимателям, по вине Собственника.

3.2.8. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед Исполнителями либо иными государственными органами, либо организациями интересы Собственников в судебных и иных инстанциях.

3.2.9. Созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома.

3.2.10. Выступать с инициативой организации и проведения собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.11. Требовать в установленном законодательством порядке возмещения убытков (реального ущерба и упущенной выгоды), понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование оформляется в виде претензии с перечислением восстановленных элементов общего имущества Многоквартирного дома и сроками исполнения претензии. В случае невыполнения претензии в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику штрафную неустойку за каждый месяц просрочки.

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

3.2.13. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги в соответствии с заявкой Собственника при условии их предварительной оплаты Собственником. По заявлению Собственника стоимость дополнительных работ (услуг) может быть предъявлена к оплате в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

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

3.2.15. Управляющая организация вправе требовать от собственников помещений:

- компенсацию расходов на выполнение неотложных работ и услуг (текущего и капитального характера), необходимость которых вызвана обстоятельствами, которые управляющая компания при заключении настоящего договора или при подготовке предложения об изменении размера платы на очередной год действия договора не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает;

- компенсацию расходов на текущий и (или) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, выполненный по предписанию/требованию контролирующего или надзорного органа, если по не зависящим от Управляющей организации причинам решение общего собрания собственников о выполнении и (или)

финансировании такого ремонта не было принято при установлении размера платы на очередной год действия договора;

- компенсацию расходов за выполненный объем работ и услуг по содержанию общего имущества в период с момента прекращения договора управления до дня;

- возникновения в соответствии с частью 7 статьи 162 ЖК РФ обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;

- возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом, заключенному управляющей организацией с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

- возникновения обязательств по договорам, указанным в частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ;

- государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

3.3. Собственники обязуются:

3.3.1. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

а) не производить переустройство и (или) перепланировку Помещения в нарушение установленного законом порядка;

б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;

в) не ограничивать доступ к инженерным коммуникациям в Помещении, в том числе не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, не закрывать инженерные коммуникации и порную арматуру конструкциями и (или) элементами отделки, по требованию Управляющей организации за свой счёт осуществить демонтаж таких конструкций и элементов отделки;

г) использовать пассажирские лифты в соответствии с правилами их эксплуатации;

д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного уведомления Управляющей организации;

е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем;

е1) не допускать без соответствующего согласования переустройство системы отопления, изменяющее проектную теплоотдачу в Помещении, в том числе (но не ограничиваясь указанным) увеличение площади приборов отопления, изменение числа отопительных приборов, изменение диаметра стояков системы отопления, изменение материалов стояков и (или) отопительных приборов системы отопления);

ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;

з) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;

и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;

к) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;

- не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;

м) без согласования с контролирующими органами и управляющей организацией не производить смену цвета оконных блоков, замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома;

н) соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования санитарной, пожарной безопасности.

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

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

а) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;

б) о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);

в) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;

г) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;

д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

3.3.4. Сообщать Управляющей организации об обнаруженных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.

3.3.5. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

6. Использовать жилое помещение только для проживания, а нежилое по назначению.

7. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.8. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения на основании предъявленных счетов.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.9. При внесении платы за содержание и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени.

3.3.10. Допускать в занимаемое помещение работников Управляющей компании, а также представителей Исполнителя, уполномоченного Управляющей компанией для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования для выполнения необходимых ремонтных работ, а также для ликвидации аварий, в случае необходимости - представителей органов государственного надзора и контроля, пожарной охраны, получив предварительное уведомление об их посещении от Управляющей организации.

3.3.11. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования немедленно сообщать об этом Управляющей компании.

3.3.12. Обеспечить личное участие или присутствие, через доверенное лицо на общем собрании собственников, либо организовать проведение собрания путем заочного голосования по инициативе собственника одного или группы.

3.3.13. Производить оплату за капитальный ремонт в соответствии с решением Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При этом внесение этой платы собственником помещений, являющихся собственностью муниципального образования, осуществляет орган, уполномоченный таким собственником, в порядке, установленном органом местного самоуправления и в соответствии с дополнительным соглашением.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

3.3.14. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Получать коммунальные услуги и услуги по текущему содержанию и ремонту общего имущества жилого дома установленного качества в соответствии с установленными нормами и стандартами, безопасных для его жизни и здоровья, не причиняющих вреда его имуществу.

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

3.4.3. Производить переустройство и/или перепланировку квартиры (в установленном законодательном порядке), переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законодательством порядке и условиями настоящего Договора.

3.4.4. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

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

3.4.6. Собственники помещений осуществляют контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору путем:

- приемки выполненных работ (оказанных услуг), участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме,
- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- подачи жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов;

3.4.7. Приемка выполненных по настоящему договору работ и услуг осуществляется путем составления Акта приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт), подписанного представителями Управляющей организации и представителя собственников помещений в лице председателя (членов) совета дома (при отсутствии совета дома – любым из собственников).

Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома. По работам (услугам), связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома отчетным периодом в настоящем Договоре признается месяц.

Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома.
- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников помещений ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения помещения Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 10 дней с момента предоставления Акта, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников письменных возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

В случае, если в установленный для подачи возражений срок, Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к Акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, при отсутствии Представителя по иным объективным причинам, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником.

3.4.8. Производить текущий ремонт за счёт средств, собранных по статье текущий ремонт.

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

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. РАЗМЕР ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ, ПОРЯДОК ЕГО ОПРЕДЕЛЕНИЯ. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ.

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома, включающих в себя плату за услуги, перечисленные в п.3.1.4 настоящего Договора. Собранные денежные средства учитываются Управляющей компанией на едином счете, имеют целевое назначение и образуют следующие фонды:

- Фонд содержания, направляемого на обслуживание дома
- Фонд текущего ремонта
- Фонд оплаты коммунальных услуг
- Фонд капитального ремонта (при принятии соответствующего решения Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме).

Неиспользованные средства из фонда содержания, в случае невыполнения или некачественного выполнения работ Исполнителем, Управляющая компания передает в фонд ремонта.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, утвержденные приказами Департамента по тарифам Новосибирской области.

4.3. Расчетный период для оплаты за содержание общего имущества и текущий ремонт общего имущества жилого дома и коммунальные услуги установлен в один календарный месяц. Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющей компании не позднее **10 (десятого)** числа месяца, следующего за расчетным месяцем, на основании предъявленных счетов.

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

- 4.5. Поступившая от Собственника плата без указания назначения платежа засчитывается при наличии задолженности в погашение задолженности за наиболее ранний неоплаченный период в пределах трёхлетнего срока исковой давности.
- 4.6. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.
- 4.7. Размер оплаты за коммунальные услуги может быть изменен Управляющей компанией без внесения изменений в настоящий договор в случае изменения и утверждения новых ставок Мэрией г. Новосибирска, в порядке, установленном законодательством.
- 4.8. Управляющая компания обязана информировать Собственников об изменении тарифа, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги.
- 4.9. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления на человека, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.
- 4.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
- 4.11. В случае принятия собственниками решения о заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями на оплату коммунальных услуг, плата за коммунальные услуги Управляющей компанией не взимается.

5. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОСТУПА В ПОМЕЩЕНИЕ

5.1. Собственник обязан:

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

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

5.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

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

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

6. ОБРАБОТКА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

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

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

- расчетами и начислениями платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, оказываемые по Договору;
- подготовкой, печатью и доставкой потребителям платежных документов;
- приемом потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также с взысканием задолженности с потребителей в судебном порядке, в т.ч. по заключенным договорам цессии;
- иные цели, связанные с исполнением Договора.

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

- анкетные данные (фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения и др.);

- паспортные данные;
 - адрес регистрации;
 - адрес места жительства;
 - семейное положение;
 - статус члена семьи;
 - наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги;
 - сведения о регистрации права собственности в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно о иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих;
 - размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (в т.ч. и размер задолженности);
 - иные персональные данные необходимые для исполнения договоров.
- 6.4. Собственники помещений дают управляющей организации право на сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование, обезличивание, блокирование, уточнение (обновление, изменение), распространение (в том числе передачу) и уничтожение своих персональных данных.
- 6.5. Хранение персональных данных Собственника осуществляется в течение срока действия Договора и после его расторжения в течение срока исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора.
- 6.6. Образец Положения об обработке и защите персональных данных собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах размещен управляющей организацией по адресу www.uk-sovetskaya.com.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ДОГОВОРА

- 7.1. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.
- 7.2. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам, сетям и оборудованию, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ.
- 7.3. Собственник, передавший Помещение по договорам социального найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.
- 7.4. Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:
- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;
 - если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.
- 7.5. Управляющая компания несет ответственность за качество предоставляемых услуг, предоставляемых по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.
- 7.6. Собственник несет ответственность в установленном законодательством порядке за:
- самовольное переустройство (реконструкцию) жилого помещения;
 - разрушение и порчу жилого помещения и общего имущества;
 - несвоевременное внесение платежей за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги.
- 7.7. Управляющая компания не отвечает по обязательствам собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей компании, которые возникли не по поручению собственников.

8. ПОРЯДОК ДОСТАВКИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ УВЕДОМЛЕНИЙ СОБСТВЕННИКАМ (ПОТРЕБИТЕЛЯМ)

- 8.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления, предусмотренные настоящим Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением

Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», для которых Правилами предоставления коммунальных услуг не предусмотрен порядок направления, доставляются Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

- а) путем направления Собственнику(ам) помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;
- б) по адресу электронной почты (по соответствующему заявлению Собственника, без последующего направления уведомления на бумажном носителе);
- в) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;
- г) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;
- д) путем вручения уведомления потребителю под расписку;
- е) через личный кабинет Собственника на официальном сайте Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

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

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

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

9. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

9.2. Управляющая организация вправе до окончания срока действия договора управления инициировать внеочередное общее собрание собственников помещений для принятия решения о выборе иной управляющей организации и заключения с ней договора управления.

9.3. В случае неудовлетворительной работы Управляющей компании, Собственники решением общего собрания могут вынести решение о расторжении договора с Управляющей компанией, уведомив о своем решении не позднее чем за 30 дней, направив в адрес управляющей компании уведомление с приложенным протоколом общего собрания собственников, решений собственников.

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

10. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

10.1. Собственники помещений многоквартирного дома ежегодно обязаны проводить Общие собрания, в соответствии с законодательством. Управляющая компания в случае необходимости может организовать общие собрания Собственников.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор вступает в силу с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

11.2. Настоящий договор заключен на 5 (пять) лет.

Договор может быть расторгнут в порядке, установленном разделом 9.

11.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором. Количество пролонгаций не ограничено.

11.4. Настоящий договор имеет силу акта приема-передачи мест общего пользования вышеуказанного многоквартирного дома собственниками жилых помещений, располагающихся в этом доме, Управляющей организации для выполнения своих обязанностей по настоящему договору.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Местом исполнения договора для целей определения территориальной подсудности передаваемого на рассмотрение суда спора является (указывается полный адрес МКД).

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

12.3. Управляющая организация уведомляет Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе о реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, а также любым из способов, указанных в п. 8.1. настоящего Договора.

12.4. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных в соответствии с п. 6. настоящего Договора. Данное согласие действует в течение всего действия настоящего Договора.

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

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

13. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

Управляющая организация:

ООО УК «Советская»

630056, НСО, г. Новосибирск

ул. Ветлужская, д.22

ИНН5401307782 КПП 540801001

ОГРН:10854001007616

Платежные реквизиты:

p/c 40702810203000004

в Филиал Муниципальный ПАО Банка «ФК

Открытие»

к/с 30101810250040000867

БИК 045004867

nr. 306-22-80

e-mail: uk_sovet@mail.ru

Директор

Собственник:

1. *Caryophyllus*

Приложения к Договору:

1. Состав общего имущества в многоквартирном доме.
2. Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома
3. Перечень и качество коммунальных услуг
4. Услуги, которые предоставляются другими предприятиями
5. Смета расходов на текущее содержание дома на 20____г
6. Свидетельство государственной регистрации на право собственности (Копия)
7. Копия паспорта 1 страницы и страницы с пропиской

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. фундамент дома;
2. подвальные помещения с вентиляционными окнами;
3. отмостка;
4. крыша и чердачное помещение дома с перекрытием и кровлей, слуховыми окнами, несущей конструкцией;
5. крыльцо подъездов с козырьками;
6. стены, конструкции дома, перекрытия и перегородки, разделяющие помещения разных собственников, пиьы, стыки и элементы крепления панелей и конструкций;
7. внутренние и внешние устройства и элементы, обеспечивающие сбор и удаление с перекрытия дома талой и дождевой воды.
8. входные двери в подъезды, автоматическое запирающее устройство, тамбуры, вестибюли подъездов, колясочные, помещения подъездов, межэтажные лестничные пролеты и межэтажные площадки, окна и двери межэтажных площадок, балконные площадки на лестничных площадках (в случае наличия);
9. коридоры, проходы с дверями и перегородками (в случае наличия);
10. система вентиляции помещений дома;
11. общедомовые приборы учета потребления энергоресурсов и услуг и элементы их монтажа и обеспечения сохранности;
12. разводящие трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации по местам общего пользования
13. вводные распределительные устройства, этажные электрические щиты, стояковая электропроводка, электрические счетчики потребления электроэнергии в местах общего пользования и придомового освещения;
14. заземляющие устройства;
15. электропроводка, приборы освещения и управления, смонтированные в местах общего пользования и обеспечивающие наружное придомовое освещение;
16. тепловые пункты и элементы, обеспечивающие их работу и обслуживание;
17. системы пожаротушения и дымоудаления (в случае наличия);
18. пожарные лестницы (в случае наличия);
19. придомовая территория с растениями и конструкциями в границах согласно инженерно-топографическому плану определенных органом местного самоуправления;

Собственник

Управляющая организация

И.В. Беглецов

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

I. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов.

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у шарового клапана, очистка бачка от известковых отложений и т.д.)
2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходового крана, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухозаборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.)
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (частичная замена эл.кабеля смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования).
4. Прочистка канализационного лежака (при наличии).
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
7. Промазка суриковой замазкой свищей, желобов и свесов.
8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
9. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.
10. Частичный ремонт кровли

II. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период.

1. Укрепление водосточных, ливневых, колен и воронок.
2. Подготовка системы отопления к следующему сезону отопления.
3. Весенний осмотр дома, составление дефектной ведомости.
4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
5. Ремонт просевших отмосток.

III. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период.

1. Ремонт и утепление оконных проёмов.
2. Замена разбитых стекол окон.
3. Проверка исправности оконных уплотнителей.
4. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
5. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
6. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
7. Проверка исправности системы отопления, промывка, опрессовка, сдача по акту контролирующим организациям.
8. Ремонт запорной арматуры системы отопления, промывка, опрессовка, сдача по акту контролирующим организациям.
9. Утепление и прочистка вентиляционных каналов.
10. Замена разбитых стекол окон вспомогательных помещений.
11. Консервация поливочных систем (при наличии).
12. Проверка и утепление продухов в цоколях зданий.

IV. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров.

1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
2. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
3. Смена прокладок в водопроводных кранах.
4. Уплотнение сгонов.
5. Прочистка внутренней канализации.
6. Прочистка сифонов.
7. Регулировка смывного бачка.
8. Притирка пробочного крана в смесителе.
9. Регулировка и ремонт трехходового крана.
10. Укрепление расшатавшихся сантехприборов в местах их присоединения к трубопроводу.
11. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.

12. Укрепление трубопроводов.
13. Проверка канализационных вытяжек.
14. Мелкий ремонт изоляции.
15. Проветривании колодцев.
16. Протирка и смена перегоревших электрических лампочек на лестничных клетках, в технических подпольях и чердаках.
17. Устранение мелких неисправностей электропроводки.

V. Прочие работы.

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. То же, вентиляции.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Очистка и промывка водопроводных кранов.
5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
6. По придомовой территории: посадка зеленых насаждений, изготовление, установка и ремонт детских и спортивных площадок, устройств для удобства проживания и санитарно-технического назначения.
7. Удаление с крыши снега и наледей в том числе снежных шапок и сосулек.
8. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
9. Уборка и очистка придомовой территории.
10. Уборка подсобных и вспомогательных помещений.
11. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.
12. Удаление мусора из подвальных, чердачных помещений здания и его вывозка.

Собственник

Управляющая организация

И.В. Беглецов

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ОТНОсяЩИХся К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

1. **Фундаменты.** Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2. **Стены и фасады.** Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.
3. **Перекрытия.** Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
4. **Крыши.** Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. **Оконные и дверные заполнения.** Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
6. **Межквартирные перегородки.** Усиление, смена, заделка отдельных участков. (за счет собственника).
7. **Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей** Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
8. **Полы.** Замена, восстановление отдельных участков. (В квартире за счет собственника)
9. **Внутренняя отделка.** Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.
10. **Центральное отопление.** Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.
11. **Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.** Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения в жилых зданиях.
11. **Электроснабжение и электротехнические устройства.** Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.
13. **Вентиляция.** Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.
14. **Специальные общедомовые технические устройства.** Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.
16. **Внешнее благоустройство.** Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, находящихся на общедомовой территории.

Собственник

Управляющая организация

И.В. Беглецов

ПЕРЕЧЕНЬ И КАЧЕСТВО КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ОТОПЛЕНИЕ И ГОРЯЧАЯ ВОДА

Отопление поставляется дому бесперебойно в течение отопительного сезона. Продолжительность отопительного сезона устанавливается органом местной администрации. Подача горячей воды производится круглосуточно.

Перерывы в подаче тепла и воды могут иметь место в период ремонта тепловых и водопроводных сетей. Сроки ремонта тепловых и водопроводных сетей объявляются заблаговременно вывешиванием объявления не менее чем за сутки до отключения.

Перерыв в подаче тепла и горячей воды допускается для устранения аварий на срок не более 16 часов в сутки при авариях на наружных сетях и не более 8 часов в сутки при авариях на сетях в жилом доме.

Температура в жилых помещениях в период отопительного сезона, при условии утепления квартиры, должна быть не ниже +18°C, а в угловых комнатах не ниже +20°C.

В начале отопительного сезона в течение 15 суток проводятся работы по проверке и испытаниям систем отопления. В этот период допускаются отклонения и перерывы в подаче тепла.

При температуре в жилом помещении ниже +18°C, - за каждый градус производится снижение оплаты за потребленное тепло на 10 % от действующего тарифа при условии тщательной заклейки (герметизации) всех наружных и внутренних окон и входной двери квартиры.

При температуре в жилом помещении ниже +13°C и при условии выполнения работ по утеплению квартиры - оплата за тепло не производится.

Температура горячей воды не должна превышать + 60°C и быть ниже + 50°C. При наличии в доме бойлера - температура воды не должна быть менее + 50°C.

Отклонение температуры горячей воды допускается не более чем на 4 часа в сутки. За каждые сутки превышения допустимого перерыва оплата за горячую воду не производится.

При снижении температуры горячей воды на 5°C в пределах от 45 до 40°C оплата за горячую воду снижается на 5%, в пределах от 40 до 35°C - снижается на 10%, а при температуре горячей ниже 35°C оплата за горячую воду не производится.

Поставщик отопления и горячей воды АО «СибЭКО»

ХОЛОДНАЯ ВОДА И ВОДООТВЕДЕНИЕ

Холодная вода поставляется в дома круглосуточно и бесперебойно под давлением не ниже 0,5 кг/см². Качество воды должно соответствовать требованиям ГОСТ «Вода питьевая».

Перерыв в подаче холодной воды допускается для устранения аварии, на срок не более 16 часов в сутки при аварии на наружных сетях и не более 8 часов в сутки при аварии сетей в жилом доме.

За весь период отсутствия холодной воды в жилых помещениях или подачи воды, не отвечающей требованиям ГОСТ «Вода питьевая», оплата за воду не производится.

Водоотведение осуществляется круглосуточно и бесперебойно в течение года. Допускается перерыв в работе канализации для устранения аварии, на срок не более 16 часов в сутки при аварии на наружных сетях и не более 8 часов в сутки при аварии в доме.

Поставщик холодной воды и ответственный за работу канализационных сетей МУП Новосибирска «Горводоканал»

ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ

Электроэнергия поставляется в дом круглосуточно и бесперебойно в соответствии с действующими стандартами - напряжением 220 В., частотой переменного тока 50 Гц, и допустимыми отклонениями этих параметров в пределах 10%. При несоответствии параметров электроэнергии ГОСТу (отклонение 20% и более) и наличии актов замера напряжения оплата за потребленную электроэнергию не производится. Поставщик электроэнергии ЗАО «Новосибирскэнергосбыт»

Собственник

Управляющая организация

И.В. Беглецов

Утверждаю:

Директор ООО УК «Советская»

И.В. Беглецов

ПОЛОЖЕНИЕ
о проведении ремонтно-строительных работ и
бережном отношении к общему имуществу.

1. Собственникам, арендаторам и строителям необходимо бережно относиться к общему имуществу, местам общего пользования, прилегающей территории.
2. Перед началом ремонта собственнику получить заявку-пропуск на бригаду рабочих, которые допущены к ремонту.
3. К ремонту не допускаются рабочие, не указанные в заявке-пропуске или не имеющие разового пропуска на территорию многоквартирного жилого дома № __, улица __, г. Новосибирск, Новосибирской области.
4. Перед началом ремонтно-строительных работ установить временно унитаз, раковину в квартире (офисном помещении). **ОБЯЗАТЕЛЬНО!!!**
5. При проведении ремонтно-строительных работ в помещениях соблюдать чистоту на местах общего пользования.
6. Строительный и прочий мусор складировать только в прочные мешки в своих квартирах или нежилых помещениях.
7. Выставлять строительный мусор в местах общего пользования (холл, лестничные площадки и лестницы) и складировать его в контейнеры, предназначенные для бытовых отходов, **КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩЕНО!**
8. Вывозить весь строительный мусор собственными силами и за свой счет.
9. В противном случае, на виновников будут составляться акты о нарушении правил соблюдения санитарного состояния мест общего пользования, а при неоднократном нарушении - наложены штрафные санкции в размере до 2000 рублей с выставлением на расчетный счет.
10. Соблюдать правила пользования канализацией и проинструктировать своих рабочих, занимающихся ремонтом в помещении о контроле сливной воды в канализацию на наличие тряпок и других посторонних предметов в ведрах, а также строительного мусора и раствора.
11. При проведении сварочных работ соблюдать правила техники безопасности и пожаробезопасности.
12. Помните, что система водоснабжения и теплоснабжения находится под давлением. Затопление помещений соседей лежит на Вашей ответственности.
13. Вследствие нанесения ущерба собственникам или порчи общего имущества виновник оплачивает полностью ремонтно-восстановительные работы за свой счет.
14. При выносе материалов, инструментов в конце рабочего дня строителями, сантехниками, грузчиками из помещения - необходимо предъявлять разрешение собственника на вынос того или иного инструмента, материала.
15. В связи с этим, собственник должен ознакомить с данным Положением всех работников, а сам несет ответственность по соблюдению данного Положения.
16. Проявляйте уважение к соседям, соблюдайте временной режим работы с 9⁰⁰ до 21⁰⁰.

Собственник

квартиры (нежилого помещения), представитель собственника

Подпись

Ф.И.О.

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу ул. Приморская, 10/б с

Характеристика МКД		10-ти этажный панельный многоквартирный дом	
Общая площадь помещений, в т.ч.:			
Площадь жилых помещений			
Площадь нежилых помещений, дома, кв.м.		0,0	
Перечень обязательных видов работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома		Условия выполнения работ, оказания услуг	Цена работ и услуг на 1 кв.м. площади помещений в месяц, руб.
1	СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА		
1	Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования	Проведение технических осмотров, профилактического ремонта и устранение незначительных неисправностей в системах отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, а также: ремонт, регулировка, наладка и испытание систем центрального отопления; промывка, опрессовка, консервация и расконсервация системы центрального отопления; укрепление трубопроводов, мелкий ремонт изоляции, проверка исправности канализационных выводов и устранение причин при обнаружении их неисправности и т.д.	2,00
2	Содержание и обслуживание системы электроснабжения		2,06
2.1	осмотр этажных щитов с подтяжкой контактных соединений, прочисткой клемм и соединений	2 раз в год	0,63
2.2	технический осмотр состояния осветительной арматуры (выключателей, светильников над входом в подъезд, в тамбуре, межэтажных светильников, лампочек и арматуры)	1 раз в год	0,63
2.3	осмотр электрощитовых, снятие показаний ОПУ	1 раз в месяц	0,20
2.4	укрепление/замена и техническое обслуживание выключателей, замена перегоревших лампочек в помещениях общего пользования, непредвиденный мелкий ремонт системы эл. снабжения	по заявке	0,60
3	Техническое обслуживание конструктивных элементов зданий	Проведение технических осмотров, профилактического ремонта, устранение незначительных неисправностей в конструктивных элементах здания, укрепление дверей, уборка подвалов, очистка кровли от мусора, грязи, наледи, снежных шапок и сосулек и т.д.	2,06
4	Аварийно-ремонтное обслуживание	круглосуточно на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и энергообеспечения	2,07
5	Санитарное содержание лестничных клеток		3,18
5.1	влажная подметание лестничных площадок и маршей	3 раз в неделю	1,17
5.2	мытье лестничных площадок и маршей	3 раза в месяц (летний период)	1,26
5.3	влажная протирка стен, дверей, оконных ограждений, перил, чердачных лестниц, плафонов, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, обметание пыли с потолков	1 раз в год	0,20
5.4	влажная протирка: подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков	3 раза в месяц	0,20
5.5	мытье окон	1 раз в год	0,20
5.5	мытье пола кабины лифтов	3 раза в неделю	0,10
5.6	влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолка кабины лифтов	2 раза в месяц	0,05
6	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома		4,36
6.1	холодный период		2,26
6.1.1	подметание территории	асфальт 3 класса - 1 раз в сутки	0,46

6.1.2.	сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	1 раз в сутки в дни сильных снегопадов	0,91
6.1.3.	посыпка территории пескосмесью	в дни гололеда не менее 1 раза в день	0,10
6.1.4.	очистка от наледи и льда крышек люков и пожарных колодцев	6 раз в неделю	0,11
6.1.5.	очистка участков территории от снега и наледи при механизированной уборке	по мере необходимости	0,01
6.1.6.	очистка контейнерной площадки	7 раз в неделю	0,20
6.1.7.	сметание снега со ступеней и площадки перед входом в подъезд, очистка урн, отмоски.	6 раза в неделю	0,47
6.2.	теплый период		2,10
6.2.1.	подметание территории	1 раз в сутки	1,25
6.2.2.	уборка газонов	6 раз в неделю	0,10
6.2.3.	кошение газонов, уборка скошенной травы	по мере необходимости	0,25
6.2.4.	подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд	6 раза в неделю	0,35
6.2.5.	уборка контейнерной площадки	7 раз в неделю	0,15
7	Услуги спецтехники (механизированная уборка, вывоз снега. Завоз песка, земли, услуги автовышки)	по мере необходимости	1,11
10	Дератизация, дезинсекция	дератизация - 1 раз в квартал, дезинсекция - 2 раза в год	0,11
11	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета (тепловая энергия, холодное и горячее водоснабжение)	ежемесячно, согласно договору со специализированной организацией	0,10
12	Начисление и приём платежей	ежедневно	0,21
13	Обслуживание мусоропроводов	7 раз в неделю (Очистка и промывка кармонов мусоропровода - 1 раз в год летний период)	0,00
14	Обслуживание лифтов		2,24
ИТОГО содержание общего имущества в многоквартирном доме			19,50
II	УПРАВЛЕНИЕ МКВ ДОМОМ	Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества дома; планирование финансовых и технических ресурсов; осуществление систематического контроля над качеством услуг и работ подрядных организаций и за исполнением договорных обязательств; проведение оплаты работ и услуг подрядных организаций в соответствии с заключенными договорами за надлежащее качество работ и услуг; сбор платежей с нанимателей и собственников помещений, в т.ч. за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате ЖКУ; ведение технической документации по МКД, работа с населением, в т.ч. рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания; выполнение диспетчерских функций по приему заявок от населения и функций, связанных с регистрацией граждан и др.	93
ВСЕГО управление многоквартирным домом и содержание общего имущества в многоквартирном доме			22,43
Резерв на текущий ремонт			3,00
Итого			25,43

Директор ООО УК "Советская"



Беглецов И.В.