

ДОГОВОР №2
управления многоквартирным домом, расположенным
по адресу: г. Новосибирск ул. Военная, 9/2

г. Новосибирск

«___» _____ 20 __ г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск ул. Военная, 9/2, действующие на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, и

ООО УК «Евро-Комфорт» в лице директора Криворученко Ивана Сергеевича, 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, 9/2 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 действующего законодательства.

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, региональному оператору по обращению с ТКО) 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, паспортные данные, СНИЛС, ИНН, адрес, телефон, электронная почта, номер и марку, принадлежащего автомобиля, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое/нежилое 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. Образец Положения об обработке и защите персональных данных собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах размещен управляющей организацией на официальном сайте управляющей организации.

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, 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.

1.10 Договор управления заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При этом собственники (владельцы) жилых

помещений, на основании Протокола решения общего собрания №__ от _____20__ г., обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, выступают в качестве одной из сторон заключаемого договора.

2. Предмет Договора

2.1 По настоящему Договору Управляющая организация по заданию собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Военная,9/2 (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 и пользующимся помещениями в этом доме лицам или обеспечить готовность инженерных систем в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее - прямых договоров).

До принятия общим собранием решения о заключении прямых договоров, обеспечить предоставление собственникам помещений в МКД коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения), услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами путем привлечения ресурсоснабжающих организаций, 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.

2.2 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 выполняет 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 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.

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

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

2.7 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 настоящему Договору.

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

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

2.10 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 также обязательных для исполнения предписаний государственных органов РФ.

2.11 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.

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

2.13 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 законодательством в 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, обращение с твердыми коммунальными отходами.

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 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».

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

3.1.9 Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

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

3.1.11 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.

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

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

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

3.1.15 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.

3.1.16 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 способа управления таким домом, или если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

3.1.17 До принятия общим собранием собственников решения о заключении прямых договоров, 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. После реализации принятого общим собранием собственников решения о переходе на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором указанный перерасчет осуществляет ресурсоснабжающая организация или региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами. Основанием для уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения будет являться акт нарушения.

3.1.1 Организовать и вести личный прием собственников помещений в МКД и других законных пользователей помещений в МКД представителями Управляющей организации по вопросам выполнения настоящего Договора не реже одного раза в месяц. Прием осуществляется по месту нахождения офиса Управляющей организации, указанного в настоящем Договоре, в установленные часы приема. График приема граждан и юридических лиц руководителем и иными представителями Управляющей организации размещается на информационных стендах, расположенных на первом этаже подъездов жилого дома и в офисе Управляющей организации, официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет и в ГИС ЖКХ. Запись на прием осуществляется по телефону или электронной почте управляющей организации.

3.1.2 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 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.

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

3.2.4 Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, к Договору (далее – «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.

3.2.5 Управляющая организация наделена правом представлять интересы собственников помещений многоквартирного дома в суде по спорам об использовании общего имущества многоквартирного дома третьими лицами, по спорам о взыскании с ранее управлявшей управляющей организации неизрасходованных остатков денежных средств, поступивших ей от собственников помещений.

3.2.6 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;

- 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.

3.2.7 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.

3.2.8 Передать от имени собственников объекты общего имущества в многоквартирном доме третьим лицам в пользование на основании решения, принятого на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

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

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

3.2.11 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.

3.2.12 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).

3.2.13 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.

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

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

3.2.16 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).

3.2.17 Исполнять обязанности по договору только в объеме поступивших платежей.

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

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

3.2.20 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.

3.2.21 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.

3.2.22 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 м², установленной настоящим договором и указанной в Приложении №3 к настоящему договору.

3.2.23 Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.24 Осуществлять ежемесячно проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб в сроки, установленные законодательством.

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

3.2.26 Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

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

4.2 Собственник 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;

4.2.10 Использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;

4.2.11 Без согласования с контролирующими органами и управляющей организацией 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.

4.3 Собственник обязан:

4.3.1 Своевременно и в полном объеме 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.

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 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.

4.3.8 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.

4.3.9 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).

4.3.10 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.

4.3.11 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.

4.3.12 Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных (индивидуальных) приборов учета холодного и горячего водоснабжения, (отопления при наличии прибора учета), электрической энергии с 20 по 25 число каждого месяца. Показания общеквартирных (индивидуальных) приборов учета холодного, горячего водоснабжения и тепловой энергии (отопления) передавать в адрес Управляющей организации посредством сайта <https://ЖКХНСО.РФ>. Показания по электрической энергии передавать напрямую в ресурсоснабжающую организацию АО «НОВОСИБИРСКЭНЕРГОСБЫТ».

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

4.3.14 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.

- 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;

- не реже 1 раза в 6 (Шесть) месяцев в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг;

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

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.

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.

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.

4.3.15 Незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

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, предназначенные для создания резервов на ремонт общего имущества или принятия общим собранием собственников решения о накоплении денежных средств на проведение дополнительных работ, ремонтных работ или на выполнение непредвиденных работ.

5.4 Плата за коммунальные услуги рассчитывается по нормативам и тарифам, установленными уполномоченными органами в порядке, установленном 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 предоставляются посредством размещения в абонентском почтовом шкафу соответствующего Помещения, установленном в подъезде многоквартирного дома; путем размещения в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ; путем размещения в электронной форме 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.

5.12 Размер расходов собственников помещений в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется в соответствии с ч.9.2 ст.156 ЖК РФ. В случае изменения размера платы за содержание жилого помещения при изменении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме в связи с установлением или изменением тарифов на такие коммунальные ресурсы, установленных органами государственной власти субъектов Российской Федерации, и (или) установлением или изменением норматива потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

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

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.

6.3 Предоставление 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.

6.4 Представитель 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, либо председатель совета дома находится в командировке, отпуске, не может по причине болезни подписать, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг), такой акт 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 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 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 №1 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, в порядке, установленном законодательством.

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.

8.13 Управляющая организация не несет ответственности за повреждение транспортных средств, совершивших остановку или стоянку с нарушением 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

9.1 Стороны 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 даты, утвержденной решением общего собрания Собственников и подписанием в установленном законом порядке.

11.2 Срок действия настоящего Договора 5 лет.

11.3 Настоящий договор подписывает 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, 9/2, заключивших договор управления с ООО УК «Евро-Комфорт», 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

12.1 Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое Собственнику, считается направленным надлежащим образом, если оно направлено адресату посылным, 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.

12.3 Все споры, вытекающие из условий настоящего Договора, подлежат рассмотрению судом по месту исполнения договора. Место исполнения договора - 630017 г. Новосибирск ул. Военная, 9/2.

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

12.5 Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- **Приложение №1.** Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Новосибирск ул. Военная, 9/2. 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, 9/2.

- **Приложение №3.** Структура платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск ул. Военная, 9/2.

- **Приложение №4.** Реестр собственников жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск ул. Военная, 9/2, заключивших договор управления с ООО УК «Евро-Комфорт».

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

ООО УК «Евро-Комфорт»

Адрес: 630017 г. Новосибирск ул. Военная, 9/2 оф.14

ОГРН 1135476185030

ИНН /КПП 5405487896/540501001

р/с 40702810900100004743 в

АО «БАНК АКЦЕПТ» в

г. Новосибирске

БИК 045004815 к/с 30101810200000000815

Тел. 8 (383) 354-99-12

Эл. почта euro-comfort@inbox.ru

Директор

_____/_____
ФИО / подпись

Собственник

ф.и.о.

Дата рождения _____

Паспорт: серия _____ № _____

выдан _____

Адрес регистрации: _____

ИНН _____

СНИЛС _____

Наименование и номер документа,
подтверждающего право собственности

Тел. _____

Эл. почта _____

_____/_____
ФИО / подпись

**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, 9/2
Год постройки	2013, 2014, 2015
Число этажей	17,21,25
Общая площадь	38471,8
Площадь помещений общего пользования	5474,7

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, вестибюли подъездов, 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 и решением общего собрания.

1.3 Состав и техническое состояние конструкций и 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 железобетонный ростверк по свайному основанию	исправен
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные с утепителем t=43 см. Стены подвальной части железобетонные. Сборный железобетонный каркас.	исправен
3.	Перегородки	кирпичные t=12 см., 25 см, гипсовые пазогребневые блоки, t=8 см	исправен
4.	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные	ж/бетонные	исправен
5.	Крыша	рулонная совмещенная, вентилируемая	исправен
6.	Полы	Бетонные, фибростяжка, керамическая плитка	исправен
7.	Проемы окна, двери	Окна металлопластиковые с двойным стеклопакетом Двери металлические, алюминиевые	исправен
8.	Отделка внутренняя, наружная	Внутренняя: штукатурка, побелка, окраска, керамогранит, расшивка швов, затирка. Наружная: вентилируемый фасад с облицовочной ФЦП (фибро-цементные плиты), керамогранитом и панелями Камиллан.	исправен
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное	телефон проводка скрытая, оптоволоконный кабель телевидение кабель SAT 50.	исправен

№ п/п	Наименование конструктивных элементов, оборудования	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние
	оборудование, пожарная сигнализация, мусоропровод, лифт, вентиляция (другое)	Мусоропровод - нет. Лифты грузопассажирские, пассажирские. Вентиляция естественная. Оборудование пожарной сигнализации.	
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение, холодное/горячее водоснабжение, водоотведение, отопление	Отопление центральное от ТЭЦ, трубы стальные. Горячее водоснабжение централизованное, трубы стальные, полипропиленовые. Водопровод от центральной городской сети, трубы стальные, полипропиленовые. Электроосвещение проводка скрытая. Канализация сброс в городской коллектор, трубы чугунные, полипропиленовые.	исправен
11.	Система видеонаблюдения на территории и в подъездах	видеокамеры, видеорегистраторы	исправен
12.	Автоматическая система въезда на территорию	электроприводы, магнитные замки, автоматика ворот	исправен
13.	Система контроля доступа и домофонное оборудование	вызывные панели на калитках	исправен
14.	Придомовая территория в границах определенных органом местного самоуправления и (или) кадастровым планом	элементы озеленения, урны, металлические ворота, шлагбаумы, калитки, ограждение территории, приборы освещения и управления придомовым освещением, освещение фасада.	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 в жилом доме (между Общим имуществом Многоквартирного дома и Помещением, принадлежащим Собственнику):

- **система электроснабжения:** на концах вводного автомата, расположенного в этажном электрическом щитке.

- **системы холодного, горячего водоснабжения** (кроме полотенцесушителя): первая запорная арматура на распределительном узле холодного и горячего водоснабжения (в помещении этажного узла учета), полотенцесушитель - запорная арматура на центральном стояке горячего водоснабжения, проходящего в квартире (помещении).

- **система отопления:** запорная арматура на распределительном узле (в помещении этажного узла учета, находящегося в этажном холле), центральные стояки отопления до запорной арматуры.

- **система канализации:** первый раструб на центральном стояке канализации.

Директор

_____/_____/_____
 ФИО / подпись

ПЕРЕЧЕНЬ

работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу ул. Военная, 9/2

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Периодичность выполнения работ, оказания услуг
1	Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования	
1.1	Техническое обслуживание внутридомовой системы центрального отопления и горячего водоснабжения	
1.1.1.	Проведение планового осмотра перед началом отопительного сезона	1 раз в год
1.1.2	Проведение общих текущих осмотров	2 раза в неделю
1.1.3	Проведение внепланового осмотра после ликвидации аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих	по мере необходимости
1.1.4	Комплекс работ по подготовке МКД к сезонной (осенне-зимней и весенне-летней) эксплуатации	1 раз в год и в соответствии с тех. требованиями
1.1.5	Устранение выявленных неисправностей: восстановление местами теплоизоляции трубопроводов (водонагревателей), расширительных баков; устранение течи в трубопроводах, водонагревателях, приборах и арматуре; устранение местных непрогревов с промывкой (при необходимости) нагревательных приборов и трубопроводов; ликвидация воздушных пробок; укомплектование поверенными контрольно-измерительными приборами.	по мере выявления и по мере необходимости:
1.1.6	Осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, запорной и регулирующей арматуры	1 раз в год
1.1.7	Восстановление крепления трубопроводов и нагревательных приборов	по мере выявления
1.2	Обслуживание индивидуального теплового пункта и водоподкачки	
1.2.1	Проведение осмотров с целью проверки исправности и работоспособности оборудования, выполнения наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках.	1 раз в месяц и по мере необходимости
1.2.2	Проведение осмотров с целью проверки работоспособности и обслуживания устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения	Ежедневно
1.2.3	Проведение работ по обследованию автоматизированных узлов управления (АУУ) - обследование агрегатов автоматизированных узлов управления (АУУ); - проверка срабатывания аварийных защит и сигнализаций; - проверка работоспособности средств автоматизации теплового пункта; - проверка работоспособности запорной арматуры.	1 раз в месяц
1.2.4	Проверка исправной работы домовых приборов учета расхода тепловой энергии и горячей воды: - визуальный осмотр; - проверка наличия и целостности пломб; - протирка прибора от пыли; - снятие показаний приборов.	1 раз в месяц
1.2.5	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительного принятия мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования	Ежедневно
1.2.6	Наладка автоматики подпитки расширительных баков	1 раз в месяц
1.2.7	Устранение неисправностей расширительного бака и автоматики подпитки	по мере выявления
1.2.8	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	1 раз в год перед началом отоп. сезона
1.2.9	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год после окончания отоп. сезона
1.2.10	При выявлении повреждений и нарушений проведение восстановительных работ	по мере выявления
1.3	Техническое обслуживание системы холодного водоснабжения, в т.ч. поливочной системы	
1.3.1	Проведение планового осмотра перед началом отопительного периода	1 раз в год
1.3.2	Проведение внепланового осмотра после ликвидации аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих	по мере необходимости
1.3.3	Проведение общего осмотра	ежедневно
1.3.4	Комплекс работ по подготовке МКД к сезонной (осенне-зимней и весенне-летней)	1 раз в год и в

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Периодичность выполнения работ, оказания услуг
	эксплуатации	соответствии с тех. требованиями.
1.3.5	Устранение выявленных неисправностей: - устранение течи в трубопроводах и арматуре; - восстановление местами теплоизоляции трубопроводов и арматуры; - восстановление крепления трубопроводов, приборов и оборудования; - прочистка трубопроводов.	по мере выявления
1.3.6	Проверка исправной работы приборов учета расхода воды, относящихся к общедомовому имуществу	1 раз в месяц
1.4	Техническое обслуживание пожарного водопровода	
1.4.1	Проверка эксплуатационной готовности сети пожарного водопровода	2 раза в год
1.4.2	Проверка эксплуатационной готовности пожарных насосов (проверка на создание требуемого напора)	1 раз в месяц
1.5	Техническое обслуживание системы водоотведения (канализации)	
1.5.1	Проведение планового осмотра перед началом отопительного периода	1 раз в год
1.5.2	Проверка состояния трубопроводов канализации	ежедневно
1.5.3	Проведение внепланового осмотра после устранения аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих	по мере необходимости
1.5.4	Устранение выявленных неисправностей : - прочистка стояка, - прочистка лежака; - устранение просадки, прогиба и контруклона лежака и канализационного выпуска; - смена кронштейнов под сантехприборами, укрепление расшатанного унитаза, прочистка и промывка сифонов, находящихся в технических и подсобных помещениях; - подчеканка раструбов канализационных труб; - смена прокладок канализационных ревизий; - устранение засора трубопроводов; - установка металлических пробок на канализационных прочистках; - укрепление трубопроводов.	по мере выявления
1.5.5	Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в квартал
1.5.6	Контроль состояния и восстановление исправности дренажных систем и дворовой канализации	1 раз в квартал и по мере необходимости.
1.6	Техническое обслуживание системы вентиляции и дымоудаления	
	Проведение осмотров и устранение выявленных неисправностей вентиляционных каналов, шиберов и дроссель клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замены дефективных вытяжных решеток и креплений.	2 раза в год и по мере необходимости.
1.7	Техническое обслуживание системы электроснабжения	
1.7.1	Проведение плановых осмотров вводно-распределительного устройства (ВРУ), разводки по подвалу	ежедневно
1.7.2	Проведение плановых осмотров системы электроснабжения здания, этажных щитков	1 раз в год
1.7.3	Проведение плановых осмотров светильников наружного освещения, домовых знаков и уличных, и др. указателей.	1 раз в квартал
1.7.4	Проведение внеплановых осмотров после ликвидации аварийных повреждений	по мере необходимости.
1.7.5	Устранение выявленных нарушений – - подтяжка контактов соединений общедомовой электрической сети и этажных щитов - протирка электроламп и смена перегоревших электроламп на лестничных клетках, технических помещениях, - промывка, протирка и смена перегоревших электроламп световых домовых знаков, уличных и др. указателей; - удаление влаги, ржавчины и др. из распаячных и протяжных коробок, ящиков и щитов - ликвидация скруток.	по мере выявления
1.7.6	Проверка и восстановление заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в год.
1.7.7	Снятие показаний общедомовых приборов учета, контроль показаний индивидуальных приборов учета	1 раз в месяц
1.7.8	Организация поверки и ремонта общедомовых приборов учета	1 раз в год и по мере необходимости
1.9	Техническое обслуживание системы доступа на территорию (по договору со специализированной организацией)	1 раз в месяц и по мере необходимости
2	Техническое обслуживание конструктивных элементов зданий	
2.1	Технический осмотр конструктивных элементов здания в комплексе (кровля, фундаменты, стены подвала, стены надземные, перекрытия, полы, перегородки, крыльца, лестницы, козырьки, водостоки, окна, двери, отделка МОП, фасады) с	2 раза в год

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Периодичность выполнения работ, оказания услуг
	составлением дефектной ведомости	
2.2	Проведение текущих осмотров мест общего пользования, кровли, козырьков и фасадов здания	еженедельно
2.3	Проведение внеплановых осмотров кровли, фасада здания после явлений стихийного характера, при выявлении аварийных повреждений и поступления жалоб проживающих	по мере необходимости
2.4	Проведение профилактического ремонта, устранение незначительных неисправностей в конструктивных элементах, отделке здания	2 раза в год по результатам комплексного осмотра
2.5	Устранение выявленных нарушений по результатам внеплановых и текущих осмотров, ограждение опасных зон, закрытие аварийных элементов	по мере выявления
2.6	Организация инструментальных исследований состояния конструкций, планирование восстановительных работ при выявлении критических нарушений работоспособности конструкций	по мере необходимости
2.7	Смена и восстановление разбитых стекол, замена замков, ремонт, укрепление и утепление дверей, дверных доводчиков, ступеней, перил и ограждений	по мере необходимости
2.8	Регулировка доводчиков дверей и калиток	2 раза в год
2.9	Окраска антикоррозионными составами металлических элементов кровли	2 раза в год
2.10	Устранение нарушений приводящих к протечкам кровли	незамедлительно при выявлении
2.11	Очистка кровли от мусора	1 раз в месяц
2.12	Очистка переходных балконов последних этажей от снега и наледи	по мере необходимости
2.13	Очистка козырьков подъездов от мусора, снега и наледи	по мере необходимости
2.14	Очистка уличных водоотводных лотков, прочистка водосточных труб	2 раза в год и по мере необходимости
2.15	Очистка подвала, технических помещений от эксплуатационного мусора	1 раз в квартал
3	Аварийно-ремонтное обслуживание на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и энергообеспечения, устранение неисправностей аварийного порядка.	Круглосуточно
4	Аварийный ремонт инженерных систем	По мере необходимости
5	Комплексное техническое обслуживание и страхование лифтов	
5.1	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта, переговорных устройств	Круглосуточно
5.2	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).	по мере необходимости
5.3	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год
5.4	Техническое обслуживание лифтового оборудования по регламентам, установленным заводами-изготовителями либо уполномоченными организациями исполнительной власти.	1 раз в месяц
5.5	Страхование лифтов	1 раз в год
6	Техническое обслуживание систем автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения людей о пожаре, дымоудаления, пожаротушения	
	Техническое обслуживание, проведение профилактических осмотров и ремонтов, замена оборудования, вышедшего из строя, обслуживание и ремонт извещателей.	1 раз в месяц и по необходимости
7	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	
7.1	Влажная уборка напольного покрытия 1 этажа (тамбуры, холл, переходной балкон 1 эт., лестница 1-2 эт., цоколь)	Ежедневно 2 раза (праздничные и выходные дни – 1 раз в день)
7.2	Влажная протирка перил, входных дверей, почтовых ящиков 1 этажа	Ежедневно, кроме воскресенья
7.3	Влажная уборка полов кабин лифтов, сухая протирка загрязненных стен, дверей и откосов лифта	Ежедневно, кроме воскресенья
7.4	Влажная уборка напольного покрытия (холлы, тамбуры) выше 1 этажа	3 раза в неделю
7.5	Влажная (в холодное время – сухая) уборка напольного покрытия переходных балконов выше 1 этажа	2 раза в неделю
7.6	Влажная (в холодное время – сухая) уборка лестничной клетки выше 1 этажа, протирка элементов лестничных клеток	1 раз в неделю
7.7	Чистка и натирание стен, потолков кабины лифта специальными химическими составами	1 раз в месяц
7.8	Генеральная уборка 1 этажа (чистка стен, дверей, мытье стекол дверей, плафонов светильников)	2 раза в месяц
7.9	Генеральная уборка (влажная протирка-чистка стен, дверей, стекол, плафонов	1 раз в месяц

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Периодичность выполнения работ, оказания услуг
	светильников, приборов отопления мест общего пользования, шкафов приборов учета, пожарных ящиков).	
710	Мытье ограждений, фасада переходных балконов с внутренней стороны	2 раза в год
7.11	Обметание пыли, протирка загрязненных участков стен и потолков лестничной клетки	2 раза в год
8	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества	
8.1	Уборка земельного участка в летний период	
8.1.1	Подметание крыльцев и пандуса	1 раз в сутки, кроме воскресенья
8.1.2	Влажная протирка ограждения на крыльцах, лавочек	1 раз в сутки, кроме воскресенья
8.1.3	Подметание территории	1 раз в сутки, кроме воскресенья
8.1.4	Промывка территории	по мере необходимости
8.1.5	Полив территории	по мере необходимости
8.1.6	Очистка и промывка фасада цокольного и 1 этажа	1 раз в месяц
8.1.7	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
8.1.8	Промывка урн	1 раз в неделю
8.1.9	Уборка контейнерной площадки.	1 раз в сутки
8.1.10	Сбор случайных предметов, бумаги и другого мусора с территории	1 раз в сутки, кроме воскресенья
8.1.11	Уборка газонов, цветников, насаждений внутренней территории	1 раз в сутки, кроме воскресенья
8.1.12	Уборка газонов, цветников, насаждений внешней территории	2 раза в неделю
8.1.13	Подметание и уборка входов в подвал.	1 раз в неделю и по мере необходимости
8.1.14	Протирка плафонов освещения территории	1 раз в месяц
8.1.15	Протирка указателей, знаков	по мере необходимости
8.1.16	Очистка ограждения территории от грязи	2 раза за период
8.2	Уборка земельного участка в зимний период	
8.2.1	Подметание и очистка от снега крыльцев и ступеней, входных пандусов, сухая протирка перил ограждений	1 раз в сутки и по мере необходимости
8.2.2	Подметание территории от свежевыпавшего снега	1 раз в сутки и по мере необходимости
8.2.3	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни снегопадов	2 раза в сутки
8.2.4	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
8.2.5	Уборка контейнерной площадки.	1 раз в сутки
8.2.6	Сбор случайных предметов, бумаги и другого мусора с территории	1 раз в сутки, кроме воскресенья
8.2.7	Посыпка территории пескосмесью или смесью с хлоридами во время гололеда	1 раз в сутки
8.2.8	Очистка от наледи крышек люков и пожарных колодцев	1 раз в неделю
8.2.9	Подметание и уборка входов в подвал.	1 раз в неделю и по мере необходимости
8.2.10	Обметание от снега плафонов освещения территории	по мере необходимости
8.2.11	Обметание от снега указателей, знаков	по мере необходимости
8.3	Механизированная уборка территории	2 раза в неделю в зимний период
9	Содержание зеленых насаждений	за исключением воскресенья
9.1	Удаление сорняков, прочесывание газонов.	1 раз в неделю
9.2	Стрижка газонов (кошение), стрижка кустарников	2 раза в месяц
9.3	Подкормка растений удобрениями, опрыскивание	1 раз в месяц
9.4	Полив газонов, цветников	2 раза в неделю
9.5	Высадка однолетних растений	1 раз в год
10	Дератизация (по договору)	1 раз в месяц
11	Диспетчеризация - консьерж-диспетчер	Круглосуточно
12	Услуги по управлению МКД	
12.1	Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества дома; планирование финансовых и технических ресурсов; ведение технической	Постоянно

**Структура платы
за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме
по адресу: г. Новосибирск ул. Военная, 9/2**

№п/п	Перечень видов работ (услуг)	Стоимость работ и услуг в месяц на 1 м ² , руб.
1.	Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования	7,76
2.	Техническое обслуживание конструктивных элементов зданий	2,54
3.	Аварийно-ремонтное обслуживание на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и энергообеспечения, устранение неисправностей аварийного порядка.	1,36
4.	Аварийный ремонт инженерных систем	0,9
5.	Комплексное техническое обслуживание и страхование лифтов	1,83
6.	Техническое обслуживание систем автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения людей о пожаре, дымоудаления, пожаротушения	1,16
7.	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	5,12
8.	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества	2,88
9.	Содержание зеленых насаждений	0,28
10.	Дератизация (по договору)	0,05
11.	Диспетчеризация (консьерж-диспетчер)	4,25
12.	Услуги по управлению МКД	8,43
13.	Услуги паспортного стола	0,58
14.	Техническое обслуживание ворот, шлагбаумов (по договору со специализированной организацией)	0,33
	Итого	37,47

Директор

ФИО

подпись