

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

г. Новосибирск

« ____ » _____ 201_ г.

Собственник помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Военная, дом № 9/2, действующий на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом от «22» декабря 2015г. № 01/2015, именуемые в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Евро - Комфорт» в лице директора Конченко Елены Андреевны, 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 дом № 9/2, согласованных с управляющей организацией и является сделкой с каждым собственником помещения в этом многоквартирном доме.

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

1.3 Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006г. № 491, Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006г. № 25, Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 N 261-ФЗ, Постановлением от 6 мая 2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» и иных положений законодательства РФ, применимых к предмету настоящего Договора.

1.4 Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его утверждения Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Управляющей организации в срок не позднее тридцати дней с момента заключения настоящего Договора.

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 (Ресурсоснабжающими организациями) если этого требуют цели обработки.

1.6 Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое/не жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные

данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по Договору управления, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

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

1.8 Информация об Управляющей организации, в т.ч о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена на официальном сайте Управляющей организации, на государственных сайтах - www.reformagkh.ru, <https://dom.gosuslugi.ru>, на информационных стендах, расположенных на первом этаже подъездов жилого дома.

2. Предмет Договора

2.1 По настоящему Договору Управляющая организация по заданию собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул.Военная, дом № 9/2(далее – многоквартирный дом)в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом:

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

2.1.2 Обеспечить предоставление собственникам жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) путем привлечения ресурсоснабжающих организаций, действуя от своего имени и за счет собственников.

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

2.2 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.

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

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

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

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

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

2.8 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.

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

2.10 В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по ремонту общего имущества Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на информационных стендах в подъездах.

2.11 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 Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ 13.08.2006 г. №491. и 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 Разъяснять собственникам и арендаторам правила проживания в многоквартирном доме, пользования инженерными системами.

3.1.5 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.

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

3.1.7 Обеспечивать коммунальными услугами Собственника помещений, а также членов семьи Собственника зарегистрированных по месту жительства, нанимателя и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещений Собственника в Многоквартирном доме, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

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

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

3.1.10 В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества, либо его части, заключать соответствующие договоры и контролировать их исполнение.

3.1.11 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 ОРС (Объединенная расчетная система).

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

3.1.13 Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

3.1.14 Организовывать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровья граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в установленные сроки.

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

3.1.16 Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу собственников.

3.1.17 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.

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

3.1.19 Осуществлять контроль по учету граждан, зарегистрированных в жилых помещениях многоквартирного дома и т.д. в соответствии с ч.2 п.4 Постановления Правительства РФ №416 от 15.05.2013г.

3.1.20 Осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.21 Изготовить техническую документацию по многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения Договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются собственниками помещений.

3.1.22 Выдавать документацию, обязательное бесплатное предоставление которой не предусмотрено настоящим Договором, либо действующим законодательством РФ, обратившемуся собственнику за его счет в соответствии с прейскурантом цен на выдаваемую документацию.

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

3.1.24 Представлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. При этом отчет предоставляется в месте нахождения управляющей организации доверенному лицу, определенному Собственниками, либо размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. В отчете указываются: фактический перечень услуг и работ по управлению Многоквартирным домом с указанием затрат в денежном выражении, произведенных на выполнение каждой услуги за истекший календарный год.

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

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

3.1.27 Ежемесячно проводить контроль состояния и показаний индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг.

3.1.28 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.

3.1.29 За **30 (тридцать)** дней до прекращения договора управления многоквартирным домом передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в данном доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способе управления таким домом, или если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

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

3.2 Управляющая организация вправе:

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

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

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

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

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

3.2.6 Принимать участие в вскрытии помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, с составлением соответствующего акта.

3.2.7 Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им помещение

представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб в случаях для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время).

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

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

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

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

3.2.12 Уступать третьим лицам право денежного требования к Собственнику, возникшее из настоящего Договора.

3.2.13 Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. N 354 подачу собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах коммунальных ресурсов предварительного уведомив собственников в следующих случаях:

а) **неполной оплаты собственником коммунальной услуги** - через **30 дней** после письменного предупреждения (уведомления) собственника. Предупреждение (уведомление) доводится до сведения собственника путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом. В случае непогашения указанной задолженности по оплате предоставление коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено, либо приостановлено без предварительного введения ограничения.

Под **неполной оплатой** понимается - наличие у собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы, за коммунальную услугу исчисленных исходя из нормативов потребления коммунальной услуги.

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственника.

3.2.14 Исполнять обязанности по договору только в объеме поступивших платежей.

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

3.2.16 Оказывать за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором на основании письменного заявления Собственника.

3.2.17 Выносить на рассмотрение решения общего собрания Собственников помещений предложения о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан, ежегодно предлагать плату на содержание, ремонт, управление Многоквартирным домом с последующим утверждением размера платы на общем собрании собственников помещений.

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

3.2.19 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.

3.2.20 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 1м², установленной настоящим договором и указанной в Приложении №3 к настоящему договору.

3.2.21 Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.22 При проведении проверок контролирующими органами привлекать к участию в проверке представителей собственников помещений.

3.2.23 Осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.24 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 услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты Собственника за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией Собственнику неустоек (штрафов, пеней).

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 Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг Управляющей организации по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

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

4.1.7 Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему договору в соответствии с п.40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ 13.08.06г. № 491.

4.1.8 Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

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

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

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

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

4.2 Собственник не в праве:

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 в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

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 Создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования с 19 до 6 часов по местному времени.

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, либо обязать производить оплату арендатора или иных лиц. О сдаче помещения в аренду Собственник обязан уведомить Управляющую организацию в 5 (пяти) дневный срок с момента заключения договора.

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

4.3.4 При переходе права собственности на помещение или при переводе жилого помещения в нежилое Собственники помещения обязаны погасить всю задолженность перед Управляющей организацией на дату перехода права собственности, а также не позднее 5 (Пяти) дней с даты регистрации соответствующей сделки предоставить Управляющей организации соответствующие документы.

4.3.5 Извещать Управляющую организацию в течение трёх рабочих дней 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.

Собственники нежилых помещений обязаны извещать Управляющую организацию в течение трёх рабочих дней об изменении вида деятельности, осуществляемого в нежилом помещении и подать сведения о характеристике осуществляемой деятельности в нежилом помещении.

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 Соблюдать правила проживания в многоквартирном доме, установленные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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

4.3.9 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.

4.3.10 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.

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

4.3.12 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).

4.3.13 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.

4.3.14 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.

4.3.15 Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных (индивидуальных) приборов учета с 20 по 25 число каждого месяца и передавать их в адрес Управляющей организации посредством сайта www.zhkhnsco.rf (холодная/горячая вода). Показания по электрической энергии передавать напрямую в ОАО «Новосибирскэнергосбыт» тел. 273-98-98, сайт www.nskes.ru.

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 помещение и размером платы за коммунальные услуги. Плата за помещение включает в себя плату за управление, содержание и техническое обслуживание общего имущества в МКД.

5.2 Плата за содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом рассчитывается согласно методике расчета, указанной в приложении № 3 к настоящему договору. Плата за содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом может быть ежегодно пересчитана на величину не превышающую прогнозный индекс дефлятора Минэкономразвития РФ, в том случае если размер не будет изменен решением общего собрания Собственников.

5.3 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.

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

5.5 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 и электроснабжение устанавливается в соответствии с действующим законодательством и договорами с поставщиками коммунальных услуг.

5.6 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, Новосибирской области и нормативно - правовыми актами города Новосибирска.

5.7 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 отделениях электросвязи, почтовых отделениях, отделениях коммерческих Банков и отделениях Сбербанка России, принимающих платежи в пользу Управляющей организации.

5.8 Плата по п.5.9 вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией собственникам помещений не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Платежные документы опускаются представителями Управляющей организации в почтовые ящики Собственников, *а также данная информация содержится на сайте жскхнсо.рф.*

5.9 Собранные денежные средства учитываются Управляющей организацией на лицевом счете многоквартирного дома и расходуются в соответствии с их целевым назначением.

5.10 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 и на сайте Управляющей организации.

5.11 Неиспользование помещений не освобождает Собственника от расходов на содержание и текущий ремонт и от уплаты коммунальных платежей.

При временном отсутствии Собственника или иных пользователей, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных пользователей, в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

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

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

6.1 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.

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

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

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

Отчет предоставляется в письменной форме и вывешивается на информационных стендах в подъездах дома и размещается на сайте Управляющей организации.

6.4 Отчет считается утвержденным, если в течение 15 дней после его размещения в общедоступных местах многоквартирного дома и на сайте Управляющей организации от собственников помещений многоквартирного дома не поступили мотивированные письменные возражения.

7. Ответственность Сторон

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

7.2 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.

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

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

7.5 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.

7.6 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.

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

7.8 Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу собственника вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг или вследствие непредоставления

собственнику полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах, подлежит возмещению Управляющей организацией. Указанный вред подлежит возмещению по правилам, предусмотренным главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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

7.10 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.

7.11 Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

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

7.13 Управляющая организация не несет ответственности за повреждение транспортных средств, совершивших остановку или стоянку с нарушением правил, установленных Правилами проживания.

7.14 Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников.

7.15 Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

8. Форс-мажор

8.1 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. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств.

8.2 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.

8.3 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.

9. Изменение и расторжение Договора

9.1 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, за исключением п.5.1 настоящего Договора.

От имени Собственников право подписи предоставляется уполномоченному лицу или председателю совета многоквартирного дома на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9.2 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 шесть месяцев до предполагаемой даты отказа от исполнения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

9.3 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.

Расторжение договора по причине изменения Собственниками способа управления многоквартирным домом возможно только при условии, что задолженность Собственников по оплате работ и услуг по настоящему договору составляет не более 5% от суммы, подлежащей уплате Управляющей организации всеми Собственниками помещений за последний полный календарный месяц.

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

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

9.5.1 В случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

9.5.2 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.

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

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

9.7 Настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе Управляющей организации без наличия оснований, предусмотренных п. 9.5 настоящего Договора. Об этом управляющая организация должна уведомить собственников помещений многоквартирного дома не позднее, чем за 60 дней.

9.8 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.

10. Срок действия и порядок подписания Договора

10.1 Настоящий Договор считается заключенным с момента его утверждения Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

10.2 Срок действия настоящего Договора 5 лет.

10.3 Настоящий договор подписывает каждый собственник помещения многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания.

10.4 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.

10.5 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.

11. Прочие условия

11.1 Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое Собственнику, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, заказным письмом, телефонограммой, телефаксом по адресу, места нахождения его имущества.

11.2 Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

11.3 Все споры, вытекающие из условий настоящего Договора подлежат рассмотрению судом по месту нахождения имущества, указанного в настоящем Договоре.

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

11.5 Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- **Приложение №1.** Состав общего имущества многоквартирного дома. 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 ул. Военная, 9/2

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

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

ООО Управляющая Компания
«Евро-Комфорт»
630017, г. Новосибирск, ул. Военная, 9
ОГРН 1135476185030
ИНН 5405487896 КПП 540501001
р/с 40702810900100004743 в ОАО КБ
«АКЦЕПТ» в г.Новосибирске
БИК 045004815 к/с 30101810200000000815
ОКВЭД 70.32.1 ОКПО 26340147

Директор

Собственник

ФИО

Паспорт: серия _____ № _____

выдан _____

Адрес регистрации: _____

тел. _____

эл. почта _____

адрес квартиры(нежилого помещения)

_____ / _____

_____ / _____

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

I. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Адрес многоквартирного дома: г. Новосибирск ул. Военная, д. 9/2
Серия, тип постройки: Многоэтажный жилой дом с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой, трансформаторная подстанция

I.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.

I.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;
- помещение консьержа;
- 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.

I.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 утеплителем 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	исправен

№ п/п	Наименование конструктивных элементов, оборудования	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние
		панелями Камиллан.	
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, пожарная сигнализация, мусоропровод, лифт, вентиляция (другое)	телефон проводка скрытая, оптоволоконный кабель телевидение кабель SAT 50. Мусоропровод - нет. Лифты грузопассажирские, пассажирские. Вентиляция естественная. Оборудование пожарной сигнализации.	исправен
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. Ванны предусмотрены.	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, пульта охраны	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, освещением 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 в квартире (для 1-2 подъезда).

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

ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

Собственник

ООО Управляющая Компания «Евро-Комфорт» _____

ФИО

Директор _____

« _____ » _____ 20 _____ г.

« _____ » _____ 20 _____ г.

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, воздухоотделителей, 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 домашних 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

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Периодичность выполнения работ, оказания услуг
1.3.4	Комплекс работ по подготовке МКД к сезонной (осенне-зимней и весенне-летней) эксплуатации	1 раз в год и в соответствии с тех. требованиями.
1.3.5	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 (ППБ 01-03)
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
1.8 Техническое обслуживание ворот, шлагбаумов (по договору со специализированной организацией)		
		1 раз в месяц и по мере необходимости

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Периодичность выполнения работ, оказания услуг
1.9	Техническое обслуживание системы доступа на территорию (по договору со специализированной организацией)	1 раз в месяц и по мере необходимости
1.10	Техническое обслуживание системы видеонаблюдения	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 составлением дефектной ведомости	2 раза в год
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, ремонт, укрепление и утепление дверей, дверных доводчиков, ступеней, перил и ограждений, замена замков, мелкий ремонт почтовых ящиков	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 козырьков балконов последних этажей, переходных балконов и ограждений 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 - прием заявок Дежурным по дому, устранение неисправностей аварийного порядка.	Круглосуточно
4	Комплексное техническое обслуживание лифтов	
4.1	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта, переговорных устройств (лифт – ОДС).	Круглосуточно
4.2	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).	по мере необходимости
4.3	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год
4.4	Техническое обслуживание лифтового оборудования по регламентам, установленным заводами-изготовителями либо уполномоченными организациями исполнительной власти.	1 раз в месяц
4.5	Страхование лифтов	1 раз в год
5	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 квартирных извещателей.	1 раз в месяц и по необходимости
6	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования (кроме воскресенья)	
6.1	Влажная уборка напольного покрытия 1 этажа (тамбуры, холл, переходной балкон 1 эт., лестница 1-2 эт., цоколь)	Ежедневно 2 раза
6.2	Влажная протирка перил, входных дверей, почтовых ящиков 1 этажа.	Ежедневно
6.3	Влажная уборка полов кабин лифтов, сухая протирка загрязненных стен, дверей и откосов лифта	Ежедневно
6.4	Влажная уборка напольного покрытия (холлы, тамбуры) выше 1 этажа	3 раза в неделю

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Периодичность выполнения работ, оказания услуг
6.5	Влажная уборка напольного покрытия переходных балконов и лестничной клетки выше 1 этажа, протирка элементов лестничных клеток	1 раз в неделю
6.6	Удаление локальных загрязнений по результатам обхода	ежедневно при необходимости
6.7	Чистка и натирание стен, потолков кабины лифта специальными химическими составами	1 раз в месяц
6.8	Генеральная уборка 1 этажа (чистка стен, дверей, мытье стекол дверей, протирка потолка, плафонов светильников)	2 раза в месяц
6.9	Генеральная уборка (влажная протирка-чистка стен, дверей, стекол, плафонов светильников, приборов отопления мест общего пользования, шкафов приборов учета, пожарных ящиков).	1 раз в месяц
6.10	Обметание потолков холлов выше 1 этажа	2 раза в год
6.11	Мытье ограждений, фасада переходных балконов с внутренней стороны	2 раза в год
6.12	Обметание пыли, протирка загрязненных участков стен и потолков лестничной клетки	2 раза в год
7	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества (кроме воскресенья)	
7.1	Уборка земельного участка в летний период	за исключением воскресенья
7.1.1	Подметание крыльцев и пандуса	2 раза в сутки
7.1.2	Влажная протирка ограждения на крыльцах.	1 раз в сутки
7.1.3	Подметание территории	1 раз в сутки и по мере загрязнения
7.1.4	Промывка территории	1 раз в неделю
7.1.5	Полив территории	1 раз в сутки и не менее 2 раз при температуре выше +25 градусов
7.1.6	Очистка и промывка фасада цокольного и 1 этажа	1 раз в месяц
7.1.7	Очистка урн от мусора.	1 раз в сутки
7.1.8	Промывка урн.	1 раз в неделю
7.1.9	Уборка мусора с отмосток	1 раз в сутки
7.1.10	Уборка контейнерной площадки.	1 раз в сутки
7.1.11	Сбор случайных предметов, бумаги и другого мусора с территории	2 раза в сутки
7.1.12	Уборка газонов, цветников, насаждений внутренней территории	1 раз в сутки
7.1.13	Уборка газонов, цветников, насаждений внешней территории	2 раза в неделю
7.1.14	Подметание и уборка входов в подвал.	1 раз в неделю и по мере необходимости
7.1.15	Протирка плафонов освещения территории	1 раз в месяц
7.1.16	Протирка указателей, знаков	5 раз за период
7.1.17	Очистка ограждения территории от грязи	2 раза за период
7.2	Уборка земельного участка в зимний период	за исключением воскресенья
7.2.1	Подметание и очистка от снега крыльцев и ступеней, входных пандусов, сухая протирка перил ограждений	1 раз в сутки и по мере необходимости
7.2.2	Подметание территории от свежевыпавшего снега	2 класса - 2 раза в сутки; 1 класса - 1 раз в сутки
7.2.3	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни снегопадов	2 раза в сутки
7.2.4	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
7.2.5	Уборка мусора с отмосток	1 раз в сутки
7.2.6	Уборка контейнерной площадки.	1 раз в сутки
7.2.7	Сбор случайных предметов, бумаги и другого мусора с территории	2 раза в сутки
7.2.8	Посыпка территории пескосмесью или смесью с хлоридами во время гололеда	1 раз в сутки
7.2.9	Очистка от наледи крышек люков и пожарных колодцев	1 раз в неделю
7.2.10	Подметание и уборка входов в подвал.	1 раз в неделю и по мере необходимости
7.2.11	Протирка плафонов освещения территории	1 раз в месяц
7.2.12	Протирка указателей, знаков	2 раза за период
7.3	Механизированная уборка территории	в зимний период 4 раза в мес.*2часа; в летний – 1 раз в мес.*2часа

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

№ п/п	Перечень видов работ (услуг)	Стоимость работ и услуг в месяц на 1м ² , руб.
1	Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования	7,30
2	Техническое обслуживание конструктивных элементов зданий	2,36
3	Аварийно-ремонтное обслуживание	1,36
4	Комплексное техническое обслуживание лифтов	1,76
5	Техническое обслуживание систем автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения людей о пожаре, дымоудаления, пожаротушения	1,16
6	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	4,88
7	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества	2,53
8	Содержание зеленых насаждений	0,22
9	Вывоз и утилизация КГО	0,36
10	Вывоз и утилизация ТБО	0,67
11	Дератизация (по договору)	0,05
12	Охрана территории, диспетчеризация - консьерж-диспетчер	5,01
13	Услуги по управлению МКД	6,37
14	Услуги паспортного стола	0,32
	ИТОГО управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме	34,35

ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

ООО Управляющая Компания
«Евро-Комфорт»

Директор

_____/_____
« _____ » _____ 20__ г.

Собственник

ФИО

_____/_____
« _____ » _____ 20__ г.