

ДОГОВОР №8/МКД/21
управления 26-ти этажным многоквартирным домом по адресу:
г. Новосибирск, ул. Ясный берег, дом 14

г. Новосибирск

« _____ » _____ 2021 г.

Собственник помещения 26-ти этажного многоквартирного дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Ясный берег, дом 14 (далее также - МКД), от своего имени, действующий на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома, оформленного протоколом _____ от _____ и

ООО Управляющая компания «Город-парк» 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. Условия Договора управления Многоквартирным домом (далее по тексту МКД) устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

1.2. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений 26-ти этажного многоквартирного дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Ясный берег, дом 14, согласованных с управляющей организацией и является сделкой с каждым собственником помещения в этом МКД.

1.3. Высшим органом управления является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. 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 МКД 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 МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, Правил пользования жилыми помещениями, Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, иных нормативных правовых актов с действующими изменениями, а также в случае принятия законодательного акта, отменяющего действия настоящих законодательных актов – выполнять правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утверждённые в новой редакции, и иных положений законодательства РФ, применимых к предмету настоящего Договора.

В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют постольку, поскольку не противоречат действующему законодательству.

1.5. Управление МКД, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору в целях сохранения МКД в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в МКД.

1.6. Настоящий Договор размещается Управляющей организацией в ГИС ЖКХ (<https://dom.gosuslugi.ru>) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

1.7. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через десять дней со дня его утверждения Собственниками на общем собрании собственников помещений в МКД. Техническая и иная документация на МКД передается Управляющей организации в срок не позднее тридцати дней с момента заключения настоящего Договора.

1.8. 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, иным третьим лицам, с которыми Управляющая организация заключила договор на основании п. 3.2.24 настоящего договора), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам (ресурсоснабжающим организациям и региональному оператору по вывозу КГО для заключения договоров от своего имени (прямые договоры), а также для взыскания задолженности по услугам, в том числе: собственник допускает право Управляющей компании на предоставление поквартирных списков жильцов с указанием фамилии, имени, отчества, даты и места рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, контактный телефон и адрес электронной почты (при наличии), СНИЛС и ИНН каждого собственника и пользователя жилых помещений в многоквартирном доме, иной информации в рамках п. 1 ч. 11 ст. 161 ЖК РФ), п. 6 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354, если этого требуют цели обработки, а также выдавать персональные данные следственным, правоохранительным органам власти при наличии соответствующего распоряжения.

1.9. 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/нежилое помещение в МКД, сведения о проживающих в помещении лицах, реквизиты документа, удостоверяющего личность, СНИЛС, ИНН, номер и марку имеющегося в собственности автомобиля, номера имеющихся телефонов для связи, электронный адрес 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.

1.10. 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.

1.11. 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 соблюде-

нием жилищного законодательства, приведена на официальном сайте Управляющей организации <http://uk-gorodpark.ru>, на государственном сайте - <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 26-ти этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Ясный берег, дом 14, далее – МКД, в течение срока действия Договора, за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги 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).

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

2.3 До принятия общим собранием решения о заключении прямых договоров, обеспечить предоставление собственникам жилых/нежилых помещений в МКД коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) путем привлечения ресурсоснабжающих организаций, действуя от своего имени и за счет собственников.

2.4 До принятия общим собранием решения о заключении прямых договоров, 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.

2.5 Состав общего имущества в МКД, 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 МКД, определяются в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства.

2.7 Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД 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 МКД 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 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.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1 По заданию Собственников Управляющая организация принимает на себя обязательства:

3.1.1 Осуществлять управление МКД 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 МКД в соответствии с перечнем Приложения 2 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 МКД.

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

3.1.5 До принятия общим собранием решения о заключении прямых договоров, в интересах Собственника заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, а также необходимых для приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в МКД.

3.1.6 До принятия общим собранием решения о заключении прямых договоров, 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 МКД, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

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

3.1.8 Обеспечить состояние общего имущества на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества, а в случае принятия общим собранием решения о заключении прямых договоров - обеспечить готовность инженерных систем.

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

3.1.10 Осуществлять расчеты за предоставленные жилищные и коммунальные услуги, в том числе:

а) начислять обязательные платежи за жилищно-коммунальные услуги (жилое помещение и коммунальные услуги), установленные решением общего собрания собственников помещений в МКД; после реализации принятого общим собранием собственников решения о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором начисление коммунальных услуг осуществляют непосредственно поставщики услуг;

б) формировать и представлять собственникам помещений платежный документ не позднее 5-го (пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем; после реализации принятого общим собранием собственников решения о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором формирование и представление собственникам помещений платежного документа за коммунальные услуги, за вывоз мусора осуществляют непосредственно поставщики услуг;

в) размещать информацию о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Информацией о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг являются размещенные в ГИС ЖКХ сведения о начислениях, сведения, содержащиеся в представленном платежном документе по адресу электронной почты потребителя услуг или в полученном посредством информационных терминалов платежном документе или в почтовом ящике собственника. Платежные документы, информация о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг подлежат размещению в ГИС ЖКХ или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги в срок не позднее 5-го (пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем. После реализации принятого общим собранием собственников решения о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором размещение информации о размере платы, размере задолженности за коммунальные услуги, за услуги по вывозу мусора в ГИС ЖКХ и иные информационные системы осуществляют непосредственно поставщики услуг;

г) принимать от собственников помещений плату за содержание и ремонт общего имущества в МКД, и другие услуги согласно настоящему Договору и платежному документу.

3.1.10 Принимать плату за жилищно-коммунальные услуги, предоставляемые в рамках настоящего Договора, от всех нанимателей и арендаторов помещений в МКД, принадлежащих собственнику. После реализации принятого общим собранием собственников решения о переходе на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором, принимать плату за жилищные услуги, предоставляемые в рамках настоящего Договора, от всех нанимателей и арендаторов помещений в МКД, принадлежащих собственнику. Оплату за коммунальные услуги собственников вносит непосредственно в адрес ресурсоснабжающей организации, региональному оператору.

3.1.11 Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от собственников и пользователей помещений в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

Информация о телефонах АДС размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: в помещениях общего пользования и/или лифтах МКД, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет, в ГИС ЖКХ.

3.1.12 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.

3.1.13 Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств подрядными или ресурсоснабжающими организациями, принимать участие в составлении соответствующих актов; устанавливать и согласовывать причиненный ущерб, в случае, если действие/бездействие указанных лиц привели к материальным убыткам общего имущества собственников жилья.

3.1.14 Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу собственников.

3.1.15 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 качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

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

3.1.17 Выполнять Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утверждённые Постановлением Правительства РФ № 416 от 15.05.2013 г. с действующими изменениями, а также в случае принятия законодательного акта, отменяющего действия настоящих правил – выполнять правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утверждённые в новой редакции.

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

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

3.1.20 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.

3.1.21 Принимать предложения, заявления, обращения, требования и претензии собственников помещений МКД и иных лиц, пользующихся помещениями МКД, 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 МКД в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.1.22 Ежегодно в течение I квартала текущего года представлять собственникам помещений в МКД отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год путем его размещения 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. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 дней с момента представления отчета, отчет считается утвержденным без претензий и возражений. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб собственников (наимателей, арендаторов) и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.23 Предоставлять по письменным запросам Собственника информацию и сведения, касающиеся управления МКД, содержания и обслуживания общего имущества.

3.1.24 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 МКД, 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.

3.1.25 Управляющая организация в течение 3 (трех) рабочих дней с даты принятия решения общего собрания собственников помещений в МКД об изменении способа управления обязана передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в МКД, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации МКД и управления им, лицу, принявшему на себя обязательства по управлению МКД, вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ.

3.1.26 Организовать подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД, в том числе:

а) разработку перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также по результатам осмотра общего имущества собственников помещений в МКД;

б) расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

в) подготовку предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) МКД, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в МКД энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

г) подготовку предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в МКД в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в МКД, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора.

3.1.27 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. Прием без предварительной записи ведется после приема собственников и пользователей помещений в МКД, записанных на прием.

3.1.28 Не допускать использования общего имущества собственников помещений в МКД без соответствующих решений общего собрания собственников помещений в МКД.

При выявлении случаев использования общего имущества собственников помещений в МКД без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД Управляющая организация при необходимости направляет уведомление о выявленном факте в государственную жилищную инспекцию и совет МКД.

В случае принятия решения об определении Управляющей организации лицом, которое от имени собственников помещений в МКД уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в МКД (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), Управляющая организация заключает соответствующий договор на условиях, определенных решением общего собрания собственников помещений в МКД, в том числе в части оплаты.

Денежные средства, поступающие по указанному договору, расходуются в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в МКД и законодательством РФ.

Управляющая организация, будучи уполномоченной решением собрания собственников помещений в МКД на заключение договоров об использовании общего имущества, обеспечивает также охрану и защиту интересов собственников помещений от незаконного использования общего имущества, включая представление интересов собственников помещений в судах при предъявлении негаторного, виндикационного и иного вещно-правового исков, взыскании неосновательного обогащения, компенсации причиненного общему имуществу ущерба.

3.1.29 Не препятствовать участию представителей собственников помещений в МКД в осуществлении контроля за качеством оказываемых Управляющей организацией услуг и выполняемых работ, в том числе при их приемке.

Представитель собственников помещений в МКД для участия в осуществлении контроля за качеством оказываемых Управляющей организацией услуг и выполняемых работ, в том числе при их приемке, определяется решением общего собрания собственников помещений в МКД (уполномоченное лицо). В случае если соответствующее решение не принято общим собранием собственников помещений в МКД, Управляющая организация уведомляет о приемке работ совет МКД.

3.1.30 Участие уполномоченного лица или председателя совета МКД в приемке работ осуществляется с учетом действующих технических регламентов, в том числе с учетом положений, касающихся техники безопасности.

3.1.31 Отказ уполномоченного лица или председателя совета МКД от участия в приемке работ, а также неявка в назначенное время не являются основанием для отмены выполнения ранее назначенных работ.

3.1.32 Осуществлять по заявлению собственника ввод в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта. В акте ввода в эксплуатацию индивидуального (квартирного) прибора учета в обязательном порядке указываются начальные показания такого прибора.

Также Управляющая организация обязана осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета после его ремонта, замены и поверки в срок и порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.33 Выдавать в день обращения копии из финансового лицевого счета, различные справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством документы на основании соответствующего обращения Собственника.

3.1.34 Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта МКД для рассмотрения данного вопроса общим собранием собственников помещений в МКД. В случае если фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора, Управляющая организация вправе не направлять предложения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД собственникам помещений в МКД.

3.1.35 Производить сверки расчетов по платежам, внесенным собственником по настоящему Договору, на основании соответствующего обращения собственника, а также производить проверку правильности исчисления предъявленного собственнику к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать собственнику документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые собственнику документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью Управляющей организации.

3.1.36 Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.37 Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление МКД.

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 МКД 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 МКД третьим лицам в пользование на основании решения, принятого на общем собрании собственников помещений в МКД.

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

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

3.2.6 Принимать участие во вскрытии помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии Собственников других помещений МКД, 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 инженерного 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 МКД и иных нарушений, выдавать предписания, обязательные к исполнению Собственником.

3.2.9 Информировать надзорные и контролирурующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества МКД, 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.

3.2.12 Информировать собственников путем размещения в социальных сетях данного МКД, группах ВКонтакте, WhatsApp, на стендах, в лифтах информации о наличии задолженности по оплате за жилые помещения, ее размере с указанием номера квартиры.

3.2.13 Приостанавливать или ограничивать в случаях и в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов подачу собственникам и пользователям помещений в МКД коммунальных ресурсов предварительного уведомления собственников.

3.2.14 Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений МКД.

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

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

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

3.2.18 В случае возникновения необходимости в непредвиденных расходах, необходимости проведения дополнительных работ и услуг, связанных с исполнением предписаний контролирурующих 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.

3.2.19 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.

3.2.20 Принимать участие в общих собраниях собственников помещений МКД.

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

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

3.2.23 Осуществлять обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и/или пользующихся помещениями МКД. Объем обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора, нормами действующего законодательства.

3.2.24 Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие о выполнении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), общедомовых приборов учета;
- для доставки платежных документов собственникам помещений в МКД;
- для начисления платы за коммунальные услуги, подготовки и доставки платежных документов;
- в иных случаях, не запрещенных законодательством.

3.2.25 Направлять председателю совета МКД предложения об изменении перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД для рассмотрения таких предложений на общем собрании собственников помещений в МКД.

3.2.26 Вносить предложения по изменению условий настоящего Договора, определению порядка внесения таких предложений.

Предложения по изменению условий настоящего Договора направляются председателю совета МКД в письменной форме.

3.2.27 Готовить предложения общему собранию собственников помещений в МКД по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД;
- перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, предусмотренного приложением

№ 2 к настоящему Договору.

3.2.28 Требовать допуска представителей Управляющей организации в помещение, занимаемое собственником, в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации.

3.2.29 Требовать своевременного внесения платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги ежемесячно до 15-го (пятнадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.2.30 В случае образования задолженности за предоставленные жилищно-коммунальные услуги требовать ее погашения в порядке, предусмотренном законодательством РФ, в том числе в судебном порядке.

3.2.31 Требовать от собственника предоставления информации, необходимой для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.2.32 Заключать договоры о передаче общего имущества в МКД в пользование третьим лицам, использовании такого имущества в случае, если имеется соответствующее решение общего собрания собственников помещений в МКД, принятое в порядке, установленном в части 1 статьи 46 ЖК.

3.2.33 Осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений в МКД.

3.2.34 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 МКД в рамках действующего законодательства и в соответствии с установленными Правилами проживания.

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 Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденных Постановлением Правительства РФ.

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 Собственнику запрещается:

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 (в том числе устанавливать электрическое и иное оборудование для принудительного утепления), перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке;

4.2.3 Производить любые работы, которые могут привести к нарушению целостности здания и его конструкций, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать общее имущество без получения соответствующего предварительного разрешения на выполнение работ и согласия всех собственников помещений МКД.

4.2.4 Закрывать любыми конструкциями, препятствующими свободному доступу, общее имущество МКД (стояки водоснабжения, водоотведения) в принадлежащих ему помещения.

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

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

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

4.2.8 Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 18 градусов Цельсия.

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

4.2.10 Засорять сантехническое оборудование и канализационные системы несоответствующими данному виду утилизации предметами, материалами, веществами.

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

4.2.12 Изменять фасад здания путем самовольной установки кондиционеров и иного оборудования без использования оборудованных ниш, устраивать теплый внутренний контур на балконе, производить оклейку витражного остекления, окраску и отделку стен фасада здания внутри балкона в цвета, не соответствующие паспорту фасада, устанавливать на витражном остеклении, окнах квартир рекламные конструкции, иное оборудование, не указанное в паспорте фасада здания.

4.2.13 Использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, перегружать лифты.

4.2.14 Создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования с 20:00 до 09:00 часов и с 13:00 до 15:00 часов по местному времени в рабочие дни, субботу, и круглосуточно – в воскресенье и праздничные дни по истечении 6 месяцев с момента передачи первого помещения владельцу от Застройщика.

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 МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим Договором платы.

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

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

4.3.4 Соблюдать правила проживания в МКД, установленные решением общего собрания собственников помещений в МКД и Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства (помещения).

4.3.5 Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие право собственности на жилое помещение.

4.3.6 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.

4.3.7 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.

4.3.8 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.

4.3.9 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.

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

4.3.11 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 МКД.

4.3.12 Производить послестроительную уборку общего имущества своими силами, либо оплачивать указанную услугу в соответствии с тарифами Управляющей организации.

4.3.13 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.

4.3.14 Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое им помещение в МКД 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.

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

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

4.3.17 Возместить пропорционально своей доле Управляющей организации стоимость выполненных аварийно-восстановительных работ в части общего имущества МКД 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 МКД.

4.3.18 Использовать индивидуальные приборы учета, обеспечивать их работоспособность, своевременную поверку, сохранность пломб. Контролировать состояние общедомовых приборов учета, наличие и целостность пломб, сроки поверки.

4.3.19 Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных (индивидуальных) приборов учета с 23 по 25 число каждого месяца и передавать их в адрес Управляющей организации, при прямых договорах - РСО. При наличии автоматизированной системы сбора данных с индивидуальных приборов учета в МКД снятие и передача показаний осуществляется автоматически.

4.3.20 Собственники нежилых помещений обязаны самостоятельно заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных услуг (холодная/горячая вода, теплоснабжение, электроснабжение, твердые коммунальные отходы).

4.3.21 Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

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

5.1 Цена настоящего Договора определяется размером платы за помещение. Плата за помещение включает в себя плату за управление, содержание и техническое обслуживание общего имущества в МКД, потребленные коммунальные ресурсы на содержание общего имущества МКД в соответствии с Приложением 2. В состав работ и платы приложения 2 и 3 включены работы по текущему ремонту общего имущества в размере не более 5% от объема соответствующего имущества.

5.2 Плата за содержание, ремонт общего имущества МКД, за услуги и работы по управлению МКД и коммунальные ресурсы на содержание общего имущества рассчитывается согласно методике расчета, указанной в приложении № 3 к настоящему договору. Плата за содержание, текущий ремонт общего имущества МКД, за услуги и работы по управлению МКД может быть ежегодно пересчитана на величину не превышающую прогнозный индекс дефлятора Минэкономразвития РФ.

5.3 Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в МКД, 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 Размер платы определяется на общем собрании собственников помещений МКД с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на один год.

5.5 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).

5.6 В случае оказания Управляющей организацией коммунальных услуг 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 МКД, за услуги и работы по управлению МКД вносится Собственниками любым способом по их выбору на расчетный счет Управляющей организации, либо действующему по его поручению платежному агенту или банковскому платежному агенту, либо в кассу Управляющей организации.

5.8 Прием платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги осуществляется в почтовых отделениях, отделениях коммерческих Банков, принимающих платежи в пользу Управляющей организации.

5.9 Плата по п.5.2 вносится ежемесячно до 15 (пятнадцатого) 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 размещаются в ГИС ЖКХ и опускаются представителями Управляющей организации в почтовые ящики Собственников.

5.10 Собранные денежные средства учитываются Управляющей организацией на лицевом счете МКД и расходуются в соответствии с их целевым назначением.

5.11 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 МКД и на сайте Управляющей организации.

5.12 Согласно части 11 статьи 155 ЖК РФ неиспользование помещений не освобождает Собственника от расходов на содержание и текущий ремонт и от уплаты коммунальных платежей.

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

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

6. Порядок приемки работ (услуг) по Договору

6.1 Не позднее 30 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в МКД составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) со содержанием и ремонту общего имущества МКД.

6.2 Отчетным периодом в настоящем Договоре признается – квартал.

6.3 Объем выполненных работ (услуг) по управлению МКД, указанным в п.5.5 настоящего Договора в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

6.4 Предоставление Акта Представителю собственников помещений МКД в сроки, указанные в п.6.1 настоящего Договора осуществляется одним из способов:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений МКД. 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 МКД. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра заказным письмом считается датой отправки заказного письма.

6.5 Представитель собственников помещений в МКД в течение **20 (двадцати) дней** с момента предоставления акта, указанного в п.6.4 настоящего Договора должен подписать предоставленный ему Акт.

6.6 В случае, если в срок, указанный в п.6.5 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.

6.7 В случае, если в МКД не выбран Представитель собственников помещений в МКД, либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается не менее чем тремя собственниками помещений в МКД.

6.8 При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в МКД претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества МКД, оформленным в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства РФ, работы (услуги) по содержанию общего имущества МКД 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 МКД 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 МКД) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

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

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

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

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

8. Ответственность Сторон

8.1 Управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений в МКД 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.

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

- Все последствия аварий, возникшие по вине собственника;
- Ущерб, нанесенный общему имуществу МКД по вине собственника.

8.3 Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества и собственного помещения в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

8.5 Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за помещение и коммунальные услуги (должник), обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном законодательством.

8.6 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.

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

8.8 Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу собственника вследствие неисполнения обязательств по настоящему договору, подлежит возмещению Управляющей организацией. Указанный вред подлежит возмещению по правилам, предусмотренным главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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

8.10 Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу и имуществу собственников, 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.

8.11 Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества МКД, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

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

8.13 Управляющая организация не несет ответственности за повреждение транспортных средств, на территории придомовой территории МКД и за ее пределами.

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.

8.15 Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников.

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

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. 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.

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 МКД, если этот вред был причинен вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

10. Изменение и расторжение Договора

10.1 Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются заключенными с момента принятия соответствующего решения общим собранием собственников, являющему неотъемлемой частью настоящего Договора. В случае изменения почтового адреса и/или реквизитов Сторон, внесение изменений не требуется.

10.2 Собственники помещений в МКД на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД 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 МКД.

10.3 При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Собственников по причине изменения ими способа управления МКД 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:

а) В случае если МКД окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

б) 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.

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

10.6 О расторжении Договора в одностороннем порядке Управляющая организация должна уведомить собственников помещений МКД не позднее чем за 60 дней.

10.7 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 момента его утверждения Собственниками на общем собрании собственников помещений в МКД.

11.2 Срок действия настоящего Договора - 3 года.

11.3 Настоящий договор заключается письменно с каждым собственником, путем подписания единого документа в соответствии со ст. 162 ЖК РФ. Форма реестра подписания договора управления приведена в приложении №4.

11.4 Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих права собственности/владения на помещения в МКД 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 МКД 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, телефаксом по

адресу, места нахождения его имущества в данном МКД; адресу электронной почты, указанному собственником при заключении договора.

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

12.3 Собственник уведомлен и согласен с правилами проживания в Городе-парке «Ясный берег».

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

12.5 Все споры, вытекающие из условий настоящего Договора, подлежат рассмотрению судом по месту исполнения договора. Место исполнения договора г. Новосибирск ул. Ясный берег, 14.

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

12.7 Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение №1 Состав общего имущества МКД.
- Приложение №2 Перечень работ и услуг по управлению МКД.
- Приложение №3 Структура платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в МКД.
- Приложение №4 Реестр собственников, подписавших договор управления МКД.
- Приложение №5 Согласие на обработку персональных данных собственника.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

ООО Управляющая компания «Город-парк»

Адрес: 630029, г. Новосибирск,

ул. 1-я Чулымская, 112/2, офис 1-1

ОГРН 1165476104408

ИНН 5404035230 КПП 540401001

р/с 40702810400100005271 в АО "БАНК АКЦЕПТ"

БИК 045004815

к/с 30101810200000000815

ОКВЭД 68.32. ОКПО 02418229

Директор _____

Е.А. Конченко

Собственник

По реестру подписания договоров



Состав общего имущества 26-ти этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Новосибирск, ул. Ясный берег, дом 14.
Границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту многоквартирного дома

1. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Адрес многоквартирного дома:	г. Новосибирск ул. Ясный берег, дом 14
Год постройки	2021 год
Этажность	27 этажей, в том числе 1 подземный.
Общая площадь	20400,0 м ²
Количество квартир	283
Общая площадь жилых помещений (квартир)	14207,9 м ²
Общая площадь встроено - пристроенных помещений	64,6 м ²
Общая площадь нежилых помещений	3477,7 м ²
Площадь общего имущества в многоквартирном доме	3413,1 м ²
Площадь балконов, лоджий, веранд и террас (без коэффициентов)	1014,0 м ²
Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома: кадастровый номер	54:35:061555:3703, площадью 9296,0 м ²

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, технические подполья, 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:

- техническое подполье с вентиляционными окнами, входами и приемками;
- крыльца подъездов с козырьками;
- тамбуры, вестибюли подъездов, технические помещения подъездов, межэтажные лестничные пролеты и межэтажные площадки;
- помещения уборочного инвентаря;
- 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.

2. 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 железобетонным сваям	исправен
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитный железобетонный безригельный каркас. <u>Наружные стены</u> кирпичные толщиной 250мм с утеплителем Техно-фас Оптима толщиной 170мм. <u>Внутренние стены:</u> Ниже отм. 0.000 – монолитные железобетонные; Выше отм. 0.000 – кирпичные толщиной 250мм.	исправен
3.	Перегородки	Межквартирные перегородки – двухслойные толщиной 250мм кирпичные и пазогребневые плиты с воздушным зазором; Перегородки кирпичные толщиной 120мм; из пазогребневых гипсовых плит толщиной 80мм.	исправен
4.	Перекрытия чердачные, междуэтажные, подвальные	Монолитные железобетонные	исправен
5.	Лестницы	Ниже отм. 0.000 – монолитные железобетонные	исправен

№ п/п	Наименование конструктивных элементов, оборудования	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние
		Выше отм. 0.000 – сборные железобетонные	
6.	Кровля	Плоская. Мягкая рулонная	исправен
7.	Полы	Бетонные, керамическая плитка	исправен
8.	Проемы окна, двери	Оконные блоки из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом. Двери металлические, алюминиевые глухие и остекленные.	исправен
9.	Отделка внутренняя	Стены – штукатурка, окраска, керамогранит. Полы - керамогранит, расшивка швов. Потолки - подвесные Армстронг.	исправен
10.	Отделка наружная	Фасадная теплоизоляционная система с наружным штукатурным слоем.	исправен
11.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, пожарная сигнализация, лифт, вентиляция (другое)	Оборудование электрическое и электромеханическое ИТП, насосной пожаротушения. Электрооборудование электрощитовой, щиты этажные, вводно-распределительные, светильники этажные и наружного освещения, светильники наружного освещения территории, заградительные огни. Дизельгенераторная установка «АЭКТ АД 400-Т400» 1/2часть Запорная механическая арматура ИТП, насосной пожаротушения. Стальные трубопроводы (стояки вертикальной разводки и распределительные узлы) систем ГВС, ХВС, отопления, водяного пожаротушения. Чугунные трубопроводы внутренней канализации горизонтальные. Трубопроводы ПП внутренней канализации вертикальные. Автоматизированная система сбора данных показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета. Оборудование пожарной сигнализации. Оборудование автоматической системы дымоудаления, пожарные шкафы и гидранты. Лифты пассажирские.	исправен
12.	Вентиляция	Естественная (приточно –вытяжная) Вентиляционные шахты из кирпича толщиной 120мм.	исправен
13.	Придомовая территория в границах определенных органом местного самоуправления и (или) кадастровым планом	Элементы озеленения, малые архитектурные формы, калитки, ограждение территории внутреннего парка, приборы освещения и управления придомовым освещением.	исправен

3. 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 кабеля, 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 отводе в квартиру от центрального стояка системы циркуляции (полотенцесушителя).
- **система отопления:** первая запорная арматура на распределительном узле (в помещении этажного узла учета, находящегося в этажном холле).
- **система канализации:** первый раструб на центральном стояке канализации.

Запорная арматура является имуществом и ответственностью собственника.

ПЕРЕЧЕНЬ

**работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в 26-ти этажном многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Новосибирск, ул. Ясный берег, дом 14**

№ 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 трубопроводов и запорной арматуры в техническом подполье.	Ежедневно
1.1.3.	Проведение общих текущих осмотров узлов учета этажных	1 раз в месяц
1.1.4.	Проведение внепланового осмотра после ликвидации аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих	по мере необходимости.
1.1.5.	Комплекс работ по подготовке МКД к сезонной (осенне-зимней и весенне-летней) эксплуатации	1 раз в год и в соответствии с техническими требованиями.
1.1.6.	Устранение выявленных неисправностей: - восстановление местами теплоизоляции трубопроводов - устранение течи в трубопроводах, теплообменниках, приборах и арматуре; - устранение местных не прогревов с промывкой (при необходимости) нагревательных приборов и трубопроводов; - ликвидация воздушных пробок.	по мере выявления и по мере необходимости:
1.1.7.	Поверка общедомовых приборов учета, поверка и замена контрольно-измерительных приборов.	1 раз в год и по мере необходимости
1.1.8.	Осмотр и очистка грязевиков, сетчатых фильтров, воздухоотборников, запорной и регулирующей арматуры	1 раз в год
1.1.9.	Восстановление крепления трубопроводов и нагревательных приборов.	по мере выявления
1.2	Обслуживание индивидуального теплового пункта и системы холодного водоснабжения	
1.2.1.	Выполнения наладочных и ремонтных работ на индивидуальном тепловом пункте и системе холодного водоснабжения.	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	1 раз в месяц
1.2.7.	Устранение неисправностей 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 отопительного сезона
1.2.9.	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год после окончания отопительного сезона
1.2.10.	Контроль наличия электропитания оборудования, аварийных ситуаций на трубопроводах	Круглосуточно
1.2.11.	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 трубопроводов, запорной арматуры в техническом подполье.	ежедневно
1.3.4.	Проведение общего осмотра этажных узлов учета	1 раз в месяц

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Периодичность выполнения работ, оказания услуг
1.3.5	Комплекс работ по подготовке МКД к сезонной (осенне-зимней и весенне-летней) эксплуатации	1 раз в год и в соответствии с техническими требованиями.
1.3.6	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
1.3.7	Проверка исправной работы общедомовых приборов учета расхода воды.	1 раз в месяц.
1.3.8	Организация поверки и ремонта общедомовых приборов учета	по мере необходимости
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 (гидравлические испытания внутреннего противопожарного водопровода на водоотдачу)	2 раза в год
1.4.3	Проверка эксплуатационной готовности пожарных кранов	2 раз в год
1.5	Техническое обслуживание системы водоотведения (канализации)	
1.5.1	Проведение планового осмотра перед началом отопительного периода	1 раз в год
1.5.2	Внешний осмотр трубопроводов канализации в техническом подполье	ежедневно
1.5.3	Промывка, прочистка горизонтальных (открытых) участков трубопроводов	1 раз в квартал
1.5.4	Проверка целостности, герметичности ревизий этажных	1 раз в год
1.5.5	Проведение внепланового осмотра после устранения аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих	по мере необходимости
1.5.6	Устранение выявленных неисправностей : - прочистка стояка; - прочистка лежака; - устранение просадки, прогиба и контруклона лежака и канализационного выпуска; - смена кронштейнов под сантехприборами, укрепление распатанного 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
1.5.7	Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в квартал
1.5.8	Контроль состояния и восстановление исправности дренажных систем и дворовой канализации	1 раз в квартал и по мере необходимости.
1.6	Техническое обслуживание системы общеобменной вентиляции	
1.6.1	Проведение осмотров и устранение выявленных неисправностей дефлекторов, устранении не плотностей и засоров в каналах замена дефективных вытяжных решеток и креплений.	2 раза в год и по мере необходимости.
1.7	Техническое обслуживание Дизель генераторной установки	ТО-1 ежемесячно, ТО по графику 4 раза в год
1.8	Техническое обслуживание системы электроснабжения	
1.8.1	Проведение плановых осмотров вводно-распределительного устройства (ВРУ), разводки по подполью	ежедневно
1.8.2	Проведение плановых осмотров системы электроснабжения здания, этажных щитков	1 раз в год
1.8.3	Проведение плановых осмотров внутридомовых светильников, домовых знаков и др. указателей.	2 раза в месяц
1.8.4	Проведение плановых осмотров светильников наружного освещения, уличных, и др. указателей.	1 раз в квартал
1.8.5	Проведение внеплановых осмотров после ликвидации аварийных повреждений	по мере необходимости.
1.8.6	Устранение выявленных нарушений - - подтяжка контактов соединений общедомовой электрической сети и этажных щитов; - протирка электроламп и смена перегоревших электроламп на лестничных клетках, в 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 щитков; - ликвидация скруток.	по мере выявления
1.8.7	Проверка и восстановление заземления оболочки электрокабеля.	1 раз в год.
1.8.8	Замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в 3 года
1.8.9	Снятие показаний общедомовых приборов учета, контроль показаний индивидуальных приборов учета	1 раз в месяц
1.8.10	Организация поверки и ремонта общедомовых приборов учета	По мере необходимости
1.8.11	Мероприятия по снижению расхода электроэнергии	1 раз в год

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Периодичность выполнения работ, оказания услуг
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 визуальных осмотров мест общего пользования, кровли, козырьков и фасадов здания	1 раз в месяц
2.3	Проведение внеплановых осмотров кровли, фасада здания, технического подполья 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 (не более 5% от общего объема)	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 (10% от общего количества в год)	по мере необходимости
2.8	Регулировка доводчиков дверей и калиток	2 раза в год
2.9	Окраска антикоррозионными составами металлических элементов кровли, восстановление гидроизоляции примыканий, вентиляционных шахт.	1 раз в год
2.10	Устранение нарушений, приводящих к протечкам кровли, восстановление насыпного пригрузочного слоя	немедленно при выявлении
2.11	Очистка кровли, водоприемных воронок от мусора. Очистка парапетов, входов в машинное отделение лифтов от снежных заносов.	1 раз в месяц
2.12	Очистка фасадов здания методом промышленного альпинизма	по мере необходимости
2.13	Очистка переходных балконов и ограждений от снега и наледи.	по мере необходимости
2.14	Очистка козырьков подъездов от мусора, снега и наледи	по мере необходимости
2.15	Очистка уличных водоотводных лотков, прочистка водосточных труб	2 раза в год и по мере необходимости
2.16	Очистка приемков, технического подполья, технических помещений от эксплуатационного мусора	1 раз в квартал
3	Аварийно-диспетчерское обслуживание на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и энергообеспечения - прием заявок диспетчером, 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 и по мере необходимости
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 извещателей в местах общего пользования	1 раз в месяц и по необходимости
6	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	
6.1	Проведение текущих осмотров санитарного состояния мест общего пользования	4 раза в месяц
6.2	Влажная уборка напольного покрытия 1 этажа (тамбуры, холл, переходной балкон 1 эт., лестница 1-2 эт., цоколь)	Ежедневно 2 раза (за исключением воскресенья)
6.3	Влажная протирка перил, входных дверей, почтовых ящиков 1 этажа.	Ежедневно
6.4	Влажная уборка полов кабин лифтов, сухая протирка загрязненных стен, дверей и откосов лифта	Ежедневно
6.5	Влажная уборка напольного покрытия (холлы, тамбуры) выше 1 этажа	3 раза в неделю
6.6	Подметание напольного покрытия переходных балконов и лестничной клетки выше 1 этажа, уборка мусора	1 раз в неделю
6.7	Влажная уборка напольного покрытия переходных балконов и лестничной клетки выше 1 этажа, протирка элементов лестничных клеток	1 раз в неделю
6.8	Удаление локальных загрязнений по результатам обхода	ежедневно при необходимости

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Периодичность выполнения работ, оказания услуг
6.9	Грязезащитные ковры регулярной замены	2 раза в неделю замена
6.10	Чистка и натирание стен, потолков кабины лифта специальными химическими составами	1 раз в месяц
6.11	Генеральная уборка 1 этажа (чистка стен, дверей, мытье стекол дверей, протирка потолка, плафонов светильников)	2 раза в месяц
6.12	Генеральная уборка (влажная протирка-чистка стен, дверей, стекол, плафонов светильников, приборов отопления мест общего пользования, шкафов приборов учета, пожарных ящиков).	1 раз в месяц
6.13	Обметание потолков холлов выше 1 этажа	2 раза в год
6.14	Мытье ограждений, фасада переходных балконов с внутренней стороны	2 раза в год
6.15	Обметание пыли, протирка загрязненных участков стен и потолков лестничной клетки	2 раза в год
6.16	Дезинфекция спецсредствами поверхностей (двери, полы и окна 1 этажа, ручки дверей этажных)	1 раз в неделю с октября по апрель
7	Содержание территории - земельного участка, входящего в состав общего имущества	
7.1	Уборка земельного участка	
7.1.1	Уборка земельного участка в летний период	Ежедневно
1	Подметание крыльцев и пандуса	2 раза в сутки
2	Влажная протирка ограждения на крыльцах.	1 раз в сутки
3	Подметание территории	1 раз в сутки
4	Промывка территории	1 раз в месяц
5	Полив территории	1 раз в сутки и не менее 2 раз при температуре выше +25 градусов
6	Очистка и промывка фасада 1 этажа	1 раз в сезон
7	Очистка урн от мусора.	1 раз в сутки
8	Промывка урн.	1 раз в неделю
9	Уборка мусора с отмосток	1 раз в сутки
10	Сбор случайных предметов, бумаги и другого мусора с территории	2 раза в сутки
11	Уборка газонов, цветников, насаждений внутренней территории	1 раз в сутки
12	Уборка газонов, цветников, насаждений внешней территории	1 раз в сутки
13	Подметание и уборка входов в технические помещения, прямков.	1 раз в неделю
14	Протирка плафонов освещения территории	1 раз в месяц
15	Протирка указателей, знаков	5 раз за период
16	Очистка ограждения территории от грязи	2 раза за период
7.2.1	Уборка земельного участка в зимний период	Ежедневно
1	Подметание и очистка от снега крыльцев и ступеней, входных пандусов, сухая протирка перил ограждений	2 раза в сутки
2	Подметание территории от свежеснежавшего снега	2 класса - 2 раза в сутки; 1 класса - 1 раз в сутки
3	Сдвигание свежеснежавшего снега в дни снегопадов	2 раза в сутки
4	Очистка урн от мусора	
5	Уборка мусора с отмосток	1 раз в сутки
6	Сбор случайных предметов, бумаги и другого мусора с территории	2 раза в сутки
7	Посыпка территории пескосмесью или смесью с хлоридами во время гололеда	1 раз в сутки
8	Очистка от наледи крышек люков и пожарных колодцев	1 раз в неделю
9	Подметание и уборка входов в технические помещения, прямков.	1 раз в неделю
10	Протирка плафонов освещения территории	1 раз в месяц
11	Протирка указателей, знаков	2 раза за период
7.2	Содержание площадки сбора твердых коммунальных отходов	
7.2.1	Уборка площадки сбора крупногабаритных отходов, площадки сбора бытовых отходов	1 раз в сутки
7.2.2	Обработка поверхностей заглубленного контейнера бытовых отходов дезинфицирующим средством	1 раз в сутки
7.2.3	Дезинфекция заглубленного контейнера опрыскиванием спецсредствами	1 раз в неделю
7.2.4	Промывка заглубленного контейнера спецсредствами	1 раз в месяц в теплый период
7.2.5	Замена мешка заглубленного контейнера, комплектующих	1 раз в год и по мере необходимости
7.3	Содержание малых архитектурных форм	
7.3.1	Технический осмотр игрового и спортивного оборудования, покрытий, элементов благоустройства	1 раз в год
7.3.2	Регулярный визуальный и функциональный осмотр игрового и спортивного оборудования	Ежедневно- визуальный осмотр и 1 раз в месяц (квартал) – функциональный осмотр
7.3.3	Регулярное техническое обслуживание: - проверка и протяжка узлов крепления; - смазка подшипников; - обновление окраски оборудования; - выгораживание опасных зон, демонтаж поврежденного оборудования.	В соответствии с техническим паспортом и по мере необходимости

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Периодичность выполнения работ, оказания услуг
7.3.4	Ремонт оборудования: - замена крепежных деталей - сварка элементов; - замена элементов оборудования в размере не более 5% общего объема.	По мере необходимости
7.3.5	Замена песка в песочнице	1 раз в год
7.3.6	Информационное обеспечение безопасности	Постоянно
7.4	Акарицидная обработка территории	по мере необходимости (не менее 1 раза в год)
7.5	Механизированная уборка территории	в зимний период 3 раза в мес.*4часа крупная техника, средства малой механизации по необходимости; в летний - 2 раза в мес.*2часа средства малой механизации и по мере необходимости
7.6	Вывоз снега	580м3 за зимний период
8	Содержание зеленых насаждений	
8.1	Удаление сорняков, прочесывание газонов.	1 раз в неделю
8.2	Стрижка газонов (кошение), стрижка кустарников	2 раза в месяц
8.3	Подкормка растений, газонов удобрениями	2 раза за период
8.4	Обработка растений от болезней	2 раза за период и по мере необходимости
8.5	Полив газонов, цветников	2 раза в неделю
8.6	Высадка однолетних растений, замена растений не более 20ед., досев газонов не более 1000м2	1 раз в год
8.7	Восстановление, прочистка каменных групп, конструкций озеленения	5 раз за период
9	Дератизация, дезинсекция (по договору)	1 раз в месяц и по мере необходимости
10	Услуги по управлению МКД	
10.1	Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества дома; планирование финансовых и технических ресурсов; ведение технической документации по МКД; разработка мероприятий по энергосбережению и энергоэффективности; раскрытие информации в соответствии со стандартами; информирование собственников, поддержание приложений; заключение договоров с ресурсоснабжающими и иными организациями; осуществление контроля за качеством услуг в соответствии с заключенными договорами; претензионная работа с Застройщиком; организация и проведение общих собраний собственников МКД; рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания	Постоянно
10.2	Начисление и сбор платежей с нанимателей и собственников помещений, подготовка и выдача платежных документов гражданам, исковая и претензионная работа, взыскание задолженности по оплате услуг	1 раз в месяц и по мере требования
10.3	Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности в МКД: контроль и организация очистки квартирных холлов, лестниц и т.п от посторонних предметов; информирование граждан о правилах пожарной безопасности; контроль сроков и работоспособности противопожарного инвентаря.	В соответствии с нормативными требованиями
11	Услуги паспортного стола	по расписанию

**Структура платы
 за управление, содержание и ремонт общего имущества**

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Стоимость услуг в месяц на 1м ² , руб.	Стоимость услуг в месяц, руб.
1	Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования	5,96	85064,10
1.1	Техническое обслуживание внутридомовой системы центрального отопления и горячего водоснабжения	1,07	15271,57
1.2	Обслуживание индивидуального теплового пункта и системы холодного водоснабжения	1,39	19838,77
1.3	Техническое обслуживание системы холодного водоснабжения, в т.ч. поливочной системы	0,66	9419,85
1.4	Техническое обслуживание пожарного водопровода	0,18	2569,05
1.5	Техническое обслуживание системы водоотведения (канализации)	0,65	9277,13
1.6	Техническое обслуживание системы общеобменной вентиляции	0,10	1427,25
1.7	Техническое обслуживание Дизель генераторной установки	0,50	7136,25
1.8	Техническое обслуживание системы электроснабжения	1,41	20124,22
2	Техническое обслуживание конструктивных элементов зданий	2,76	39392,10
3	Аварийно-диспетчерское обслуживание на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и энергообеспечения - прием заявок диспетчером, устранение неисправностей аварийного порядка.	2,51	35823,97
4	Комплексное техническое обслуживание лифтов	1,64	23406,90
5	Техническое обслуживание систем автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения людей о пожаре, дымоудаления, пожаротушения	1,08	15414,30
6	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	6,12	87347,70
7	Содержание территории - земельного участка, входящего в состав общего имущества	10,30	147006,75
7.1	Уборка земельного участка	7,25	103475,63
7.2	Содержание площадки сбора твердых коммунальных отходов	0,35	4995,37
7.3	Содержание малых архитектурных форм	0,48	6850,80
7.4	Акарицидная обработка территории	0,02	285,45
7.5	Механизированная уборка территории	1,13	16127,92
7.6	Вывоз снега	1,07	15271,57
8	Содержание зеленых насаждений	1,73	24691,42
9	Дератизация, дезинсекция (по договору)	0,15	2140,88
10	Услуги по управлению МКД	5,41	77214,22
10.1	Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества дома; планирование финансовых и технических ресурсов; ведение технической документации по МКД; и тд.	2,50	35681,25
10.2	Начисление и сбор платежей с нанимателей и собственников помещений, подготовка и выдача платежных документов гражданам, исковая и претензионная работа, взыскание задолженности по оплате услуг	2,22	31684,95
10.3	Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности в МКД	0,69	9848,02
11	Услуги паспортного стола	0,50	7136,25
	Всего расходов на содержание многоквартирного дома основных	38,16	544638,60
12	Горячая вода (подогрев) на содержание общего имущества	По нормативу, либо исходя из фактического объема потребления коммунальных ресурсов по решению общего собрания собственников помещений / по тарифу, утвержденному действующим законодательством	
13	Горячая вода (теплоноситель) на содержание общего имущества		
14	Холодная вода на содержание общего имущества		
15	Электроэнергия на содержание общего имущества		
16	Отведение сточных вод на содержание общего имущества		

**СОГЛАСИЕ
НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ СОБСТВЕННИКА**

Я, _____ принял(а) решение о предоставлении моих персональных данных ООО УК «Город-парк» (далее — Оператор), ведущему свою деятельность по адресу: г. Новосибирск, ул. 1-я Чулымская 112/2, офис 1-1

Я свободно, своей волей и в своем интересе предоставляю Оператору мои персональные данные и даю согласие на их обработку в соответствии с 1 статьи 3 Федерального закона от 27.07.2016 №152-ФЗ (далее – ФЗ № 152) на срок действия договора управления МКД, в целях:

- Учета собственников и проживающих;
- Начисления коммунальных платежей;
- осуществлять функции, полномочия и обязанности, возложенные законодательством РФ на Оператора, в том числе по предоставлению персональных данных в органы государственной власти, ресурсоснабжающим организациям, и организации по обработке и утилизации ТКО в рамках договора на поставку коммунальных ресурсов, правоохранительные органы, организации осуществляющей охрану и правопорядок на территории микрорайона «Ясный берег», расчетным центрам, осуществляющим прием платежей (платежным агентам);
- а также в иные государственные органы;

Я уведомлён о том, что мои персональные данные будут обрабатываться после окончания действия договора управления со мной, а также после отзыва согласия на обработку моих персональных данных в целях исполнения обязанностей, предусмотренных ст.17 Федерального закона от 22.10.2004 № 125-ФЗ «Об архивном деле в Российской Федерации»

Я даю согласие на обработку следующих категорий моих персональных данных:

- Фамилия, имя, отчество;
- Тип, серия и номер документа, удостоверяющего личность;
- Дата выдачи документа, удостоверяющего личность, и информация о выдавшем его органе;
- Год рождения; Месяц рождения; Дата рождения; Адрес места жительства;
- Номер контактного телефона; Адрес электронной почты;
- СНИЛС
- ИНН
- Модель Марка, г/н автомобиля;
- Хранить копии переданных мною документов (Договор купли-продажи помещения, Акт приема-передачи помещения, выписка из ЕГРП);

Я даю согласие на автоматизированную и неавтоматизированную обработку моих персональных данных и совершение следующих действий с ними: сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача (предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение.

Я даю согласие на передачу и (или) поручение обработки моих персональных данных следующим лицам:

- РСО (ресурсоснабжающие организации), а также Организации по обработке и утилизации ТКО;
- Организации осуществляющей охрану и правопорядок на территории микрорайона «Ясный берег»;
- Платежным агентам, специализированной организации для ведения начислений;
- Правоохранительные органы и иные государственные органы;
- Представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке;
- иным третьим лицам, с которыми Управляющая организация заключила договор на основании п. 3.2.24 Договора управления.

Я оставляю за собой право в любой момент отозвать настоящее согласие путём личного обращения к Оператору по адресу: г. Новосибирск, ул. 1-я Чулымская 112/2, офис 1-1, или путём направления письменного запроса Оператору по тому же адресу.

Подпись/ФИО: _____ / _____