

**ДОГОВОР N 1**  
**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ N 1 (ПО ГЕНЕРАЛЬНОМУ ПЛАНУ),**  
**РАСПОЛОЖЕННЫМ ПО АДРЕСУ:**  
**Г. НОВОСИБИРСК, УЛ. ЯСНЫЙ БЕРЕГ, Д. 6**

г. Новосибирск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 г.

**Собственник** помещения Многоквартирного дома N 1 (по генплану), расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Ясный берег, д. 6, кв. N \_\_\_\_, действующий на основании решения общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома, оформленного протоколом от \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Собственник**», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Новый город»**, в лице генерального директора Смоляковой Натальи Артуровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

### **1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников жилых и нежилых помещений на условиях, утвержденных решением общего собрания Собственников помещений по адресу: г. Новосибирск, ул. Ясный берег, д. 6, согласованных с Управляющей организацией и является сделкой с каждым Собственником помещения в этом Многоквартирном доме.

1.2. Высшим органом управления является общее собрание Собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил содержания общего имущества в Многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006г. N 491, Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006г. N 25, Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 N 261-ФЗ, Постановлением от 6 мая 2011г. N 354 «О предоставлении коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирных домах и жилых домов», постановлением N 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», постановлением Правительства РФ N 416 от 15.05.2013 г. «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» и иных положений законодательства РФ, применимых к предмету настоящего Договора.

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

1.5. Собственник дает Управляющей организации согласие на осуществление обработки персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания



обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам (Ресурсоснабжающим организациям), если этого требуют цели обработки.

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

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

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

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

## **2. Предмет Договора**

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников помещений Многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Ясный берег, д. 6, далее – Многоквартирный дом, в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять комплекс услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг Собственникам помещений в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация обязуется оказывать Собственникам помещений в Многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц, действуя от своего имени и за счет Собственников.

2.3. Управляющая организация обязуется обеспечить предоставление Собственникам жилых/нежилых помещений в Многоквартирном доме коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) путем привлечения ресурсоснабжающих организаций, действуя от своего имени и за счет Собственников.

2.4. 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 ресурса 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. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме и пользующимися помещениями в этом доме лицами. Условия настоящего Договора распространяют свое действие на всех Собственников помещений указанного Многоквартирного дома.



2.6. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, определяется в границах эксплуатационной ответственности и указан в Приложении N 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

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

2.8. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, приведенными в Приложении N 2 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью, в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого Собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с Приложением N 1 к настоящему Договору.

2.9. Стоимость работ по перечню Приложения N 2 указана в Приложении N 3 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

2.10. Работы и услуги, не включенные в перечень работ, предусмотренный Приложением N 2 настоящего Договора, оплачиваются Собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией своими силами или с привлечением третьих лиц на договорной основе.

2.11. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме может быть изменен по согласованию с Управляющей организацией Общим собранием Собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательных для исполнения предписаний государственных органов РФ.

2.12. 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.

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

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

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

2.16. Порядок организации выполнения работ по капитальному ремонту Многоквартирного дома регулируется отдельным договором.

### **3. Права и обязанности Управляющей организации**

#### **3.1. Управляющая организация обязана:**

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

3.1.2. Обеспечить оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем Приложения N 2, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ 13.08.2006 г. N491 и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников.

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



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

3.1.5. В интересах Собственника заключать договоры на предоставление коммунальных услуг: холодного/горячего водоснабжения, водоотведения, энергоснабжения, теплоснабжения.

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

3.1.7. 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.

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

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

3.1.12. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома.

3.1.13. 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.

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

3.1.15. Составлять акты по фактам причинения вреда общему имуществу Собственников.

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

3.1.17. Подготавливать предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту, расчет расходов на их проведение для каждого Собственника.

3.1.18. Осуществлять деятельность по управлению Многоквартирным домом в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ N 416 от 15.05.2013 г.

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

3.1.20. Изготовить техническую документацию по Многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения Договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Собственниками помещений.



3.1.21. 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.

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

3.1.23. Представлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в порядке, предусмотренном главой 7 настоящего договора.

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

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

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

3.1.27. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление Многоквартирным домом.

## **3.2. Управляющая организация вправе:**

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

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

3.2.3. Передать от имени и за счет Собственников объекты общего имущества в Многоквартирном доме третьим лицам в пользование на основании решения, принятого на общем собрании Собственников помещений в Многоквартирном доме.

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

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

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

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



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

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

3.2.10. Своевременно и полностью получать от Собственников оплату на условиях настоящего Договора, а также требовать ее внесения в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.11. В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты Собственником по настоящему Договору, предпринимать к нему меры по взысканию задолженности в соответствии с действующим законодательством, вплоть до прекращения оказания услуг. Такие меры могут предприниматься Управляющей организацией как самостоятельно, так и путем привлечения третьих лиц.

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

3.2.13. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном «Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. N 354 подачу Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирных домах коммунальных ресурсов, предварительно уведомив Собственников.

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

3.2.15. Оказывать за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором, на основании 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 Многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания, ежегодно предлагать плату на содержание, ремонт, управление Многоквартирным домом с последующим утверждением размера платы на общем собрании Собственников помещений.

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

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

3.2.19. 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 1м<sup>2</sup>, установленной настоящим договором и указанной в Приложении N 3 к настоящему договору.

3.2.20. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений Многоквартирного дома.

3.2.21. При проведении проверок контролируемыми 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 иные права, предусмотренные действующим законодательством.



#### **4. Права и обязанности Собственника**

##### **4.1. Собственник имеет право:**

4.1.1. Получать по настоящему Договору услуги надлежащего качества, безопасные для жизни и здоровья, не причиняющие вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего Договора.

4.1.2. Пользоваться общим имуществом Многоквартирного дома в рамках действующего законодательства.

4.1.3. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственником к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты Собственника за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией Собственнику неустоек (штрафов, пеней).

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

4.1.5. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг Управляющей организации по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

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

4.1.7. Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему договору в соответствии с п.40 Правил содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ 13.08.06г. N 491.

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

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

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

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

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

##### **4.2. Собственник не вправе:**

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

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

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

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

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



4.2.6. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в Многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

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

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

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

### **4.3. Собственник обязан:**

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

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

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

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

4.3.5. Извещать Управляющую организацию в течение трех 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.

4.3.6. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества, в том числе путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома.

4.3.7. Соблюдать правила проживания в Многоквартирном доме, установленные решением общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме.

4.3.8. Информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих или могущих затронуть общее имущество в Многоквартирном доме.

4.3.9. При заключении договора с другими организациями (в том числе лицензированными) на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество Многоквартирного дома, производить согласование такого договора с Управляющей организацией.

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

4.3.11. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое им помещение в Многоквартирном доме для осмотра технического и санитарного состояния



внутриквартирного оборудования, в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1 (Одного) раза в 3 (Три) месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

4.3.12. Полностью возместить ущерб, причиненный другим Собственникам, их имуществу и (или) общему имуществу Многоквартирного дома вследствие невыполнения Собственником или иными лицами, проживающими в помещении Собственника, обязанности, предусмотренной п. 4.3.11. настоящего Договора.

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

4.3.14. Возместить пропорционально своей доле Управляющей организации стоимость выполненных аварийно-восстановительных работ в части общего имущества Многоквартирного дома и когда их проведение было направлено на предотвращение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для Собственников и лиц, пользующихся принадлежащим Собственнику помещением в Многоквартирном доме на законных основаниях.

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

4.3.16. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

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

5.1. Цена настоящего Договора определяется размером платы за помещение и размером платы за коммунальные услуги. Плата за помещение включает в себя плату за управление, содержание и техническое обслуживание общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложениями к настоящему Договору.

5.2. Плата за содержание, ремонт общего имущества Многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом рассчитывается согласно методике расчета, указанной в Приложении N 3 к настоящему договору. Плата за содержание, текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом может быть ежегодно пересчитана на величину, не превышающую прогнозный индекс дефлятора Минэкономразвития РФ, в том случае, если размер не будет изменен решением общего собрания Собственников.

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

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

5.5. Плата за коммунальные услуги рассчитывается по нормативам и тарифам, установленными уполномоченными органами в порядке, установленном действующим законодательством и исходя из



показаний приборов учета. Размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и электроснабжение устанавливается в соответствии с действующим законодательством и договорами с поставщиками коммунальных услуг.

5.6. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из установленных нормативов потребления коммунальных услуг по тарифам, устанавливаемым в соответствии с законодательством РФ, Новосибирской области и нормативными актами города Новосибирска.

5.7. Плата за коммунальные услуги, за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом вносится Собственниками на расчетный счет Управляющей организации, либо действующему по его поручению платежному агенту или банковскому платежному агенту.

Прием платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги осуществляется в отделениях электросвязи, почтовых отделениях, отделениях Сбербанка России и других коммерческих банков, принимающих платежи в пользу Управляющей организации.

5.8. Плата по настоящему Договору вносится ежемесячно до 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией Собственнику не позднее 5 (Пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

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

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

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

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

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

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

## **6. Порядок приемки работ (услуг) по Договору**

6.1. Не позднее 20 (Двадцати) рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю Собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

6.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества многоквартирного дома – календарный месяц;

- по работам услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома – квартал.

6.3. Объем и стоимость выполненных работ (услуг) по управлению МКД в Акте не указывается и Представителем Собственников не утверждается.

6.4. Предоставление Акта Представителю Собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п.6.1. настоящего Договора, осуществляется одним из способов:



- путем передачи лично Представителю Собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю Собственников Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, Представителем Собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя Собственников с расшифровкой;

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю Собственников заказным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя Собственников в данном Многоквартирном доме. Датой предоставления акта при направлении его экземпляра заказным письмом считается дата отправки заказного письма.

6.5. Представитель Собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 20 (Двадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п.6.1. 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 Многоквартирном доме не выбран Представитель Собственников помещений в Многоквартирном доме либо окончен срок полномочий Представителя Собственников помещений в Многоквартирном доме, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается не менее чем тремя Собственниками помещений в Многоквартирном доме. Требования п. 6.5. и 6.6. настоящего договора в этом случае применению не подлежат.

6.8. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя Собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленных в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

## **7. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления.**

7.1. Контроль деятельности Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками, Советом Многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием Собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством.

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

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ в порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- участия в составлении актов о нарушении условий Договора.

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



7.4. Отчет предоставляется в письменной форме и вывешивается на информационных стендах в подъездах дома и размещается на сайте Управляющей организации. В отчете указываются: фактический перечень услуг и работ по управлению Многоквартирным домом с указанием затрат в денежном выражении, произведенных на выполнение каждой услуги за истекший календарный год.

7.5. Отчет считается утвержденным, если в течение 15 (Пятнадцати) дней после его размещения в общедоступных местах Многоквартирного дома и на сайте Управляющей организации от Собственников помещений Многоквартирного дома не поступили мотивированные письменные возражения.

## **8. Ответственность Сторон**

8.1. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками помещений в Многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать нормам и правилам действующего законодательства Российской Федерации.

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

- все последствия аварий, возникшие по вине Собственника;
- загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, иные нарушения действующего законодательства Российской Федерации и условий настоящего Договора.

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

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

8.5. Границы эксплуатационной ответственности между общим имуществом в Многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника устанавливаются приложением N 1 к настоящему договору.

8.6. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за помещение и коммунальные услуги (должник), обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

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

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

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



Управляющей организацией. Указанный вред подлежит возмещению по правилам, предусмотренным положениями Главы 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.10. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу Собственников помещений в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

8.11. 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, иных законных пользователей помещений Собственников и (или) членов их семьи, а также иных третьих лиц;
- использования Собственниками, иными законными пользователями помещений Собственников общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- необеспечения Собственниками, иными законными пользователями помещений Собственников 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 тушения таких пожаров.

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

8.13. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение наружных блоков кондиционеров, козырьков, вывесок, рекламных и других конструкций, размещенных на общем имуществе Многоквартирного дома в нарушение части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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. Изменение и расторжение Договора**

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.

9.2. Собственники помещений в Многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, если Управляющая организация не выполняет условий договора. Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позднее чем за 60 дней до предполагаемой даты отказа от исполнения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома.

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

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

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

а) в случае если Многоквартирный дом 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) в случае если при рассмотрении вопроса о пролонгации настоящего Договора Собственники приняли иные его условия, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

г) при наступлении обстоятельств, не позволяющих Управляющей организации осуществлять деятельность, составляющую предмет настоящего Договора.

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

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

## **10. Срок действия и порядок подписания Договора**

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

10.2. Срок действия настоящего Договора составляет 1 (Один) год.

10.3. Настоящий договор заключается письменно с каждым Собственником, путем подписания единого документа в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ. Форма реестра подписания договора управления приведена в Приложении N 4.

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

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

## **11. Прочие условия**

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

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

11.3. Собственник уведомлен и согласен с правилами проживания в Многоквартирном доме.

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

11.5. Все споры, вытекающие из условий настоящего Договора, подлежат рассмотрению судом по месту исполнения договора. Место исполнения договора: г. Новосибирск ул. Ясный берег, д. 6.

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

11.7. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение N 1. Общие сведения о многоквартирном доме; состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома; границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

- Приложение N 2. Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;

- Приложение N 3. Структура платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;



- Приложение N 4. Реестр Собственников, подписавших договор управления Многоквартирным домом.

## 12. Адреса, реквизиты и подписи сторон

**Собственник**

**Управляющая организация**

**ООО УК «Новый город»**

Адрес: 630123, г. Новосибирск, Аэропорт, 2/3,  
офис 27

ИНН 5402031657, КПП 540201001

Р/с 407 028 107 070 000 12 857

в Сибирском филиале АО «Райффайзенбанк»

к/с 301 018 103 000 000 00 799

БИК 045004799

Тел.: 8 (383) 349-58-81

e-mail: 3495881@gmail.com

Официальный сайт: <https://www.3495881.ru/>

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ /Н.А. Смолякова/



**ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ;  
СОСТАВ И ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА  
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА;  
ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

**I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

1	Адрес многоквартирного дома N 1 (по генплану)	Город Новосибирск, ул. Ясный берег	
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	-	
3	Год постройки	2017	
4	Количество этажей	19	
	в том числе подземных	1	
5	Количество квартир	289	
6	Количество лестничных клеток	3	
7	Строительный объем	75 453,9	куб. м
8	Площадь:		
	а) общая площадь здания	22 438,3	кв. м
	б) площадь помещений здания	21 667,3	кв. м
	в) площадь жилых помещений (общая площадь квартир с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	16 613,9	кв. м
	в) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	5 053,4	кв. м
9	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	28 783,0	кв. м
10	Кадастровый номер земельного участка	54:35:061555:127	

**II. СОСТАВ И ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ КОНСТРУКЦИЙ И ОБОРУДОВАНИЯ, ОТНОСЯЩЕГОСЯ К ОБЩЕМУ ИМУЩЕСТВУ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент	Монолитный ленточный на свайном основании	исправен
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Сборные железобетонные панели	исправен
3	Перегородки	Кирпичные, пазогребневые	исправен
4	Перекрытия	Железобетонные плиты	исправен
5	Крыша	Мягкая рулонная кровля	исправен
6	Полы	Бетонные	исправен
7	Проемы:		
	окна	ПВХ с двойным стеклопакетом	исправен
	двери	Металлические, металлические противопожарные с остеклением	исправен



8	Отделка:		
	внутренняя	Штукатурка	исправен
	наружная	Вентилируемый фасад из керамогранитной плитки, мокрый фасад	исправен
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
	лифт	Пассажирские, грузопассажирские, 6 шт.	исправен
	вентиляция	Вытяжная	исправен
	инвалидные подъемники	3 шт.	исправен
10	Сети и системы инженерно-технического обеспечения	Централизованные	исправен
11	Лестницы	Железобетонные	исправен
12	Прочее	Отмостка, входы в подвал, крыльца, прямки	исправен

П.а 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.

П.б Помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома:

- техническое подполье с вентиляционными окнами;
- крыльца подъездов с козырьками;
- тамбуры, вестибюли подъездов, подсобные помещения подъездов, межэтажные лестничные пролеты и межэтажные площадки;
- помещения для 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.

### **III. ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

Между Сторонами по настоящему договору утверждены следующие границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном 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: 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 Многоквартирном доме

N п/п	Наименование работ (услуг)	Периодичность выполнения работ (оказания услуг)
1	<b>Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования</b>	
1.1	Техническое обслуживание внутридомовой системы центрального отопления и горячего водоснабжения	
1.1.1	Проведение планового осмотра перед началом отопительного сезона	1 раз в год
1.1.2	Проведение общих текущих осмотров	2 раза в неделю
1.1.3	Проведение внепланового осмотра после ликвидации аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих	по мере необходимости
1.1.4	Комплекс работ по подготовке Многоквартирного дома к сезонной (осенне-зимней и весенне-летней) эксплуатации, осмотр и очистка грязевиков	1 раз в год в соответствии с техническими требованиями
1.1.5	Устранение выявленных неисправностей: - восстановление местам и теплоизоляции трубопроводов (водонагревателей), расширительных баков; устранение течи в трубопроводах, водонагревателях, приборах и арматуре; устранение местных непрогревов с промывкой (при необходимости) нагревательных приборов и трубопроводов; ликвидация воздушных пробок; укомплектование поверенными контрольно-измерительными приборами	по мере выявления и по мере необходимости
1.1.6	Осмотр воздухообросников и сброс воздуха	1 раз в месяц
1.1.7	Осмотр и профилактическое обслуживание запорной и регулирующей арматуры	2 раза в месяц
1.1.8	Восстановление крепления трубопроводов и нагревательных приборов	по мере выявления
1.2.	Обслуживание индивидуального теплового пункта, насосных станций и автоматизированных узлов управления	
1.2.1	Проведение осмотров с целью проверки исправности и работоспособности оборудования индивидуального теплового пункта	Ежедневно
1.2.2	Выполнение планово-предупредительных наладочных и ремонтных работ на индивидуальном тепловом пункте и насосных станциях	1 раз в месяц
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 общедомовых приборов учета расхода тепловой энергии и горячей воды: визуальный осмотр; проверка наличия и целостности пломб;	1 раз в месяц



	протирка прибора от пыли; снятие показаний приборов	
1.2.5	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительного принятия мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования	Ежедневно
1.2.6	Наладка автоматики подпитки расширительных баков	1 раз в месяц
1.2.7	Устранение неисправностей расширительного бака и автоматики подпитки	по мере выявления
1.2.8	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	1 раз в год перед началом 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	При выявлении повреждений и нарушений проведение восстановительных работ	по мере выявления
1.3	Техническое обслуживание системы холодного водоснабжения	
1.3.1	Проведение планового осмотра перед началом отопительного периода	1 раз в год
1.3.2	Проведение внепланового осмотра после ликвидации аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих	по мере необходимости
1.3.3	Проведение общего осмотра	ежедневно
1.3.4	Комплекс работ по подготовке Многоквартирного дома к сезонной (осенне-зимней и весенне-летней) эксплуатации	1 раз в год и в соответствии с техническими требованиями
1.3.5	Устранение выявленных неисправностей: устранение течи в трубопроводах и арматуре; восстановление местами теплоизоляции трубопроводов и арматуры; восстановление крепления трубопроводов, приборов и оборудования; прочистка трубопроводов.	по мере выявления
1.3.6	Проверка исправной работы приборов учета расхода воды, относящихся к общедомовому имуществу	1 раз в месяц
1.4	Техническое обслуживание пожарного водопровода	
1.4.1	Проверка эксплуатационной готовности сети пожарного водопровода	2 раза в год
1.4.2	Обслуживание противопожарного инвентаря	В соответствии с техническими требованиями
1.4.3	Проверка эксплуатационной готовности пожарных насосов (проверка на создание требуемого напора)	1 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	Проверка состояния трубопроводов канализации	ежедневно
1.5.3	Проведение внепланового осмотра после устранения аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих	по мере необходимости



1.5.4	Устранение выявленных неисправностей: очистка стояка; очистка лежачка; устранение просадки, прогиба и контруклона лежачка и канализационного выпуска; смена кронштейнов под сантех. приборами, укрепление распатанного унитаза, очистка 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 очистках; укрепление трубопроводов	по мере выявления
1.5.5	Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в квартал
1.5.6	Контроль состояния и восстановление исправности дренажных систем и дворовой канализации	1 раз в квартал и по мере необходимости
1.6	Техническое обслуживание системы вентиляции	
	Проведение осмотров и устранение выявленных неисправностей вентиляционных каналов, зонтов над шахтами и дефлекторов, замены дефективных вытяжных решеток и креплений	2 раза в год и по мере необходимости
1.7	Техническое обслуживание системы электроснабжения	
1.7.1	Проведение плановых осмотров вводно-распределительного устройства (ВРУ)	ежедневно
1.7.2	Проведение плановых осмотров системы электроснабжения здания, этажных щитков	1 раз в год
1.7.3	Обслуживание дизельгенераторной установки	1 раз в 6 месяцев
1.7.4	Проведение плановых осмотров светильников наружного освещения, домовых знаков и уличных, и др. указателей	1 раз в квартал
1.7.5	Проведение внеплановых осмотров после ликвидации аварийных повреждений	по мере необходимости.
1.7.6	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
1.7.7	Проверка и восстановление заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в год
1.7.8	Снятие показаний общедомовых приборов учета, контроль показаний индивидуальных приборов учета	1 раз в месяц
1.7.9	Организация поверки и ремонта общедомовых приборов учета	1 раз в год и по мере необходимости
<b>2</b>	<b>Техническое обслуживание конструктивных элементов зданий</b>	
2.1	Технический осмотр конструктивных элементов здания в комплексе (кровля, фундаменты, стены технического подполья, стены надземные, перекрытия, полы, перегородки, крыльца, лестницы, козырьки, водостоки, окна, двери, отделка МОП, фасады) с составлением дефектной ведомости	2 раза в год
2.2	Проведение текущих осмотров мест общего пользования, кровли, козырьков и фасадов здания	еженедельно



2.3	Проведение внеплановых осмотров кровли, фасада здания после явлений стихийного характера, при выявлении аварийных повреждений и поступления жалоб проживающих	по мере необходимости
2.4	Проведение профилактического ремонта, устранение незначительных неисправностей в конструктивных элементах, отделке здания	2 раза в год по результатам комплексного осмотра
2.5	Устранение выявленных нарушений по результатам внеплановых и текущих осмотров, ограждение опасных зон, закрытие аварийных элементов	по мере выявления
2.6	Организация инструментальных исследований состояния конструкций, планирование восстановительных работ при выявлении критических нарушений работоспособности конструкций	по мере необходимости
2.7	Смена и восстановление разбитых стекол, ремонт, укрепление и утепление дверей, дверных доводчиков, ступеней, перил и ограждений, замена замков, мелкий ремонт почтовых ящиков	по мере необходимости
2.8	Регулировка доводчиков дверей и калиток	2 раза в год
2.9	Окраска антикоррозионными составами металлических элементов кровли	2 раза в год
2.10	Устранение нарушений, приводящих к протечкам кровли	незамедлительно при выявлении
2.11	Очистка кровли от мусора	1 раз в месяц
2.12	Очистка козырьков балконов последних этажей, переходных балконов и ограждений от снега и наледи	по мере необходимости
2.13	Очистка козырьков подъездов от мусора, снега и наледи	по мере необходимости
2.14	Очистка уличных водоотводных лотков, прочистка водосточных труб	2 раза в год и по мере необходимости
2.15	Очистка технического подполья, технических помещений от эксплуатационного мусора	1 раз в квартал
3	<b>Аварийно-диспетчерское обслуживание на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и энергообеспечения - прием заявок диспетчером, устранение неисправностей аварийного порядка</b>	<b>Круглосуточно</b>
4	<b>Комплексное техническое обслуживание лифтов</b>	
4.1	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта, переговорных устройств (лифт-ОДС)	Круглосуточно
4.2	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов)	по мере необходимости
4.3	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования	1 раз в год
4.4	Техническое обслуживание лифтового оборудования по регламентам, установленным заводами-изготовителями, либо уполномоченными организациями исполнительной власти	1 раз в месяц
4.5	Страхование лифтов	1 раз в год
5	<b>Техническое обслуживание автоматической пожарной сигнализации, системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, автоматизации системы дымоудаления, вентиляторов подпора воздуха, автоматики отключения лифтов, автоматики насосной станции</b>	<b>1 раз в месяц и по необходимости</b>
6	<b>Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования</b>	
6.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей первого этажа	ежедневно (кроме



		выходных и праздничных дней);
6.2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше первого этажа	2 раза в неделю
6.3	Мытье лестничных площадок и маршей, холлов, тамбуров	2 раза в месяц
6.4	Мытье пола кабины лифта	ежедневно (кроме выходных и праздничных дней)
6.5	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
6.6	Мытье окон с внутренней стороны	1 раз в год
6.7	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	2 раза в год
6.8	Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	2 раза в год
7	<b>Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества</b>	
7.1	Уборка земельного участка в летний период	
7.1.1	Подметание и уборка придомовой территории	ежедневно (кроме выходных и праздничных дней)
7.1.2	Очистка от мусора придомовых урн, при необходимости мойка	ежедневно (кроме выходных и праздничных дней)
7.1.3	Уборка и выкашивание газонов	по мере необходимости, не реже 1 раза в неделю
7.1.4	Уборка крыльца и площадки перед входами в подъезд, прямка, металлической решетки	ежедневно (кроме выходных и праздничных дней)
7.2	Уборка земельного участка в зимний период	
7.2.1	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной свыше 5 см	1 раз в сутки и по мере необходимости
7.2.2	Сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см	2 класса - 2 раза в сутки; 1 класса - 1 раз в сутки
7.2.3	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	2 раза в сутки
7.2.4	Очистка придомовой территории от наледи и льда	1 раз в сутки
7.2.5	Очистка от мусора придомовых урн	1 раз в сутки
7.2.6	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в сутки
7.3	Механизованная уборка территории	в зимний период 4 раза в мес.; в летний - 2 раза в мес.



7.4	Вывоз снега	3 раза за зимний период
<b>8</b>	<b>Содержание зеленых насаждений</b>	
8.1	Удаление сорняков, прочесывание газонов.	1 раз в неделю
8.2	Стрижка газонов (кошение), стрижка кустарников	4 раза в месяц в летний период
8.3	Подкормка растений удобрениями, обработка средствами от болезней	1 раз в месяц и по необходимости
8.4	Полив газонов, цветников	2 раза в неделю и по необходимости
8.5	Высадка однолетних растений	1 раз в год
8.6	Восстановление, прочистка каменных групп, конструкций озеленения	5 раз за период
<b>9</b>	<b>Вывоз и утилизация КГО</b>	<b>1 раз в неделю</b>
<b>10</b>	<b>Вывоз и утилизация ТБО</b>	<b>1 раз в сутки</b>
<b>11</b>	<b>Дератизация</b>	<b>1 раз в месяц</b>
<b>12</b>	<b>Начисление и сбор платежей с нанимателей и собственников помещений</b>	<b>1 раз в месяц и по мере требования</b>
<b>13</b>	<b>Услуги по управлению Многоквартирным домом</b>	
13.1	Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества дома; планирование финансовых и технических ресурсов; ведение технической документации по Многоквартирному дому; разработка мероприятий по энергосбережению и энергоэффективности; раскрытие информации в соответствии со стандартами; информирование собственников; 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 Многоквартирного дома; рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания	Постоянно
13.2	Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности в Многоквартирном доме: контроль и организация очистки квартир холлов, лестниц и т.п. от посторонних предметов; информирование граждан о правилах пожарной безопасности; контроль сроков испытаний и поверки противопожарного инвентаря	В соответствии с нормативными требованиями
<b>14</b>	<b>Услуги паспортного стола</b>	<b>по расписанию</b>
<b>15</b>	<b>Сбор денежных средств для формирования резерва на непредвиденные расходы</b>	<b>1 раз в месяц и по мере необходимости</b>



**СТРУКТУРА ПЛАТЫ**  
за управление, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме

N п/п	Наименование работ (услуг)	Стоимость работ и услуг в месяц на 1 м <sup>2</sup> площади помещений, руб.
<b>1</b>	<b>Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования</b>	
1.1	Техническое обслуживание внутридомовой системы центрального отопления и горячего водоснабжения	0,60
1.2	Обслуживание индивидуального теплового пункта, насосных станций и автоматизированных узлов управления	0,76
1.3	Техническое обслуживание системы холодного водоснабжения, в т.ч. поливочной системы	0,58
1.4	Техническое обслуживание пожарного водопровода	0,58
1.5	Техническое обслуживание системы водоотведения (канализации)	0,75
1.6	Техническое обслуживание системы вентиляции	0,51
1.7	Техническое обслуживание системы электроснабжения	0,69
<b>2</b>	<b>Техническое обслуживание конструктивных элементов зданий</b>	0,95
<b>3</b>	<b>Аварийно-диспетчерское обслуживание</b>	1,66
<b>4</b>	<b>Комплексное техническое обслуживание лифтов</b>	1,82
<b>5</b>	<b>Техническое обслуживание систем автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения людей о пожаре, дымоудаления, пожаротушения</b>	1,62
<b>6</b>	<b>Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования</b>	2,82
<b>7</b>	<b>Уборка и содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества</b>	
7.1	Уборка и содержание земельного участка в летний период	2,75
7.2	Уборка и содержание земельного участка в зимний период	2,26
<b>8</b>	<b>Автоуслуги по вывозу снега (предварительный сбор)</b>	0,94
<b>9</b>	<b>Вывоз и утилизация КГО</b>	0,83
<b>10</b>	<b>Вывоз и утилизация ТБО</b>	1,62
<b>11</b>	<b>Дератизация, дезинсекция</b>	0,06
<b>12</b>	<b>Начисление и сбор платежей с панимателей и собственников помещений</b>	2,84
<b>13</b>	<b>Услуги по управлению Многоквартирным домом</b>	4,07
<b>14</b>	<b>Услуги паспортного стола</b>	0,79
<b>15</b>	<b>Сбор денежных средств для формирования резерва на непредвиденные расходы</b>	0,46
	<b>Всего расходов</b>	<b>29,96</b>



**РЕЕСТР СОБСТВЕННИКОВ,**  
подписавших договор управления многоквартирным домом

N П.П.	Ф.И.О. собственника жилого помещения	Паспортные данные собственника жилого помещения	N кв	Наименование и номер документа, подтверждающе го право собственности	Общ ая пло щадь , кв. м	Жил ая пло щадь , кв. м	Коли чест во комн ат	Доля в общем имущ естве много кв. дома	Кол-во постоян но прожив ающих гражда н	Сведения о наличии ИПУ по каждому виду КУ	Подпись собствен ика, свидет. о подписани и Договора, и дата