Договор № М3/3
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
Новосибирская область, р.п. Кольцово, ул. Молодежная, 3

р.п. Кольцово «16» апреля 2019г.

Собственники помещений многоквартирного дома, действующие на основании решения общего собрания собственников помещений (далее - Общее собрание) (Протокол № 1/2019 от 16.04.2019г.), согласно списку (Приложение № 1), именуемые в дальнейшем **Собственники**, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Проспект»**, в лице директора Корчагина Константина Павловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с другой стороны, совместно именуемые **Стороны**, заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях, согласованных с Управляющей организацией, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме (далее - МКД).

1.2. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, так как включает в себя элементы разных видов договоров.

1.3. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу, распространение (в том числе представителю для взыскания обязательных платежей в досудебном и судебном порядке (за исключением переуступки права требования долга), специализированной организации для ведения начислений, расчетов, сбора платежей, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством по запросам), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое/нежилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора.

1.4. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее — общее имущество) формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества и составляются на срок действия договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация в течение срока действия Договора обязуется за плату выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества (Приложение № 5, № 5а к настоящему Договору), обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (согласно ЖК РФ).

Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

Собственники **нежилых помещений** самостоятельно заключают в письменной форме договоры на поставку коммунальных услуг с соответствующими поставщиками

2.2. Управляющая организация выполняет работы и оказывает услуги по настоящему Договору в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ

3.1. Собственники имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему Договору.

3.1.2. Требовать от Управляющей организации, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.1.3. Привлекать за дополнительную плату Управляющую организацию к выполнению работ, услуг, связанных с обслуживанием многоквартирного дома, но не составляющих предмет настоящего договора, по отдельному договору заключаемому с Управляющей организацией в указанных целях.

3.1.4. Требовать перерасчета оплаты по Договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления услуг и работ.

3.1.5. Вносить предложения по улучшению качества и безопасности проживания в многоквартирном доме.

3.1.6. По согласованию с Управляющей организацией Собственники могут погасить имеющуюся задолженность, работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

3.1.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета **ежемесячно снимать и передавать его показания в период с 20-го по 22-е число текущего месяца** путем сбрасывания заполненных бланков в специальный ящик в подъезде своего дома или в организацию, осуществляющую начисление и прием платежей Собственников либо через личный кабинет сайта Управляющей организации.

3.1.8. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.

3.1.9. Комиссионно с участием представителя Управляющей организации и члена Совета дома (при его наличии) устанавливать количество фактически проживающих в жилом помещении и передавать соответствующие Акты для производства начислений.

3.1.10. Один из Собственников (инициатор Общего собрания) вправе обратиться к Управляющей организации с предложением об организации Общего собрания и документировании результатов его проведения (при условии наличия решения Общего собрания о несении расходов на организацию и документировании результатов таких собраний).

3.1.11. Собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной платы за содержание помещений, а также коммунальных услуг.

3.1.12. В установленные действующим законодательством сроки получать отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом.

В соответствии с действующим законодательством, структура работ (услуг) по управлению многоквартирным домом Управляющей организацией перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление Многоквартирным домом не подтверждается.

3.1.13. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.2. Собственники обязаны:

3.2.1. Своевременно в полном размере вносить оплату по настоящему Договору с момента вступления его в силу.

3.2.2. Собственники **(наниматели)** нежилых помещений обязаны ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим получать в Управляющей организации платежный документ о начислении платы за содержание жилого помещения.

3.2.3. **Все платежи по дополнительному обслуживанию** помещения Собственника и услугам, оказываемым ему обслуживающим персоналом Управляющей организации, **производить только на расчетный счет или в кассу** Управляющей организации. За работы и услуги, оплаченные иными способами, всю ответственность за их качество и возможные негативные последствия несет Собственник единолично.

3.2.4. Предоставлять Управляющей организации сведения о нанимателях, арендаторах после

заключения настоящего Договора, а также о смене нанимателей или арендаторов в срок не позднее 10 дней с даты произошедших изменений для производства начислений и выполнения обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Сообщать Управляющей организации о совершенных сделках с помещением (купля-продажи, обмен, залог, дарение и пр.) и информировать новых Собственников о необходимости заключения договора с Управляющей организацией в 10-тидневный срок со дня получения документа, подтверждающего право собственности на помещение, зарегистрированное в установленном законодательством порядке.

3.2.6. Для заключения настоящего Договора предоставить всю необходимую документацию: копию документа, подтверждающего право собственности, зарегистрированное в установленном законодательством порядке (выписка из ЕГРН, свидетельство о государственной регистрации права, договор долевого участия в строительстве (совместно с актом приема-передачи), договор купли-продажи и др.), документ удостоверяющий личность.

3.2.7. По требованию Управляющей организации и в согласованные с Собственником сроки представить в Управляющую организацию копию документа, подтверждающего право собственности на помещение, зарегистрированное в установленном законодательством порядке, предъявив оригинал для сверки.

3.2.8. На период не заселения жилых помещений или непредставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать Управляющей организации работы и услуги по управлению, работы и услуги по содержанию и текущему ремонту Общего имущества и коммунальные услуги в соответствии с законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

3.2.9. В случае отчуждения права собственности на помещение, произвести оплату по настоящему Договору **за период до момента государственной регистрации совершенной сделки.**

3.2.10. При неиспользовании помещений, планировании отсутствия в помещении на срок более суток с целью предотвращения, устранения аварийных ситуаций: **перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды**, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.2.11. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса почтовой связи), 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 за возможные последствия.

3.2.12. Ознакомить всех совместно проживающих в помещении граждан либо лиц, использующих помещение в многоквартирном доме на основании договора аренды или ином законном основании с условиями настоящего договора и с Руководством по пользованию помещениями в жилых многоквартирных домах и оборудованием, расположенных в них (далее — Руководство по пользованию помещениями).

3.2.13. Собственник муниципальных помещений по настоящему Договору действует в интересах нанимателя и за его счет.

3.2.14. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего Договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего Договора и ознакомить с Руководством по пользованию помещениями.

3.2.15. Извещать Управляющую организацию об изменении площади жилого/нежилого помещения в срок не позднее 10 дней с момента изменения.

3.2.16. С целью получения уведомлений, извещений от Управляющей организации извещать последнего об изменении места постоянной (временной) регистрации собственника помещения в многоквартирном доме в течении 10 дней с момента таких изменений.

3.2.17. Соблюдать правила пользования жилыми/нежилыми помещениями и требования, предусмотренные в Руководстве по пользованию помещениями, а также требования Управляющей организации, указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков, в том числе:

- На период заселения, владения помещением и проведения ремонтных работ, обеспечить соответствие микроклимата в помещении и подготовку поверхностей требуемым параметрам температуры и влажности, согласно Строительным нормам и правилам;

- Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, не допускать нанесение различных надписей и рисунков, иных повреждений внутренней отделки в местах общего пользования;

- **Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию,** не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- Выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

- Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования, выполнять другие требования пожарной безопасности. **Не курить в местах общего пользования;**

- Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории;

- Обеспечить устранение за свой счет повреждений жилого/нежилого помещения, повреждений общего имущества многоквартирного дома, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственника либо других лиц, использующих помещение;

- Обеспечить сохранность общего имущества многоквартирного дома, чистоту и порядок в многоквартирном доме и на придомовой территории в процессе проживания и обустройства своего жилого/нежилого помещения, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям;

- Не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку, капитальный ремонт жилого/нежилого помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования, без предварительно оформленного в установленном Законом порядке разрешения соответствующих административных органов и согласования с Управляющей организацией;

- Не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета, то есть не нарушать установленный в доме порядок распределения и оплаты потребленных коммунальных услуг (ресурсов), приходящихся на помещение Собственников, без согласования с Управляющей организацией;

- Не осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для регулировки отопления, и не совершать иные действия, в результате которых в помещении будет поддерживаться температура воздуха ниже 18 градусов Цельсия;

- При наличии в помещении сантехнических люков проемов, открывающие доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не уменьшать их размеры;

- Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

- Не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче Общего имущества, нарушающих нормальные условия проживания в других жилых помещениях, в том числе создающих повышенный шум, вибрацию и т.п.;

- В соответствии с действующим законодательством, не совершать любые действия, производящие шум и нарушающие тишину и покой граждан (личные действия граждан, механические средства и технические устройства) в жилых/нежилых помещениях в ночное время с 22.00 часов до 07.00 часов в рабочие дни, с 22.00 часов до 09.00 часов в выходные и нерабочие праздничные дни и ежедневно в дневное время с 13.00 часов до 14.00 часов, а также не производить строительно-монтажные, ремонтные и (или) разгрузочно - погрузочные работы в период с 20.00 часов до 07.00 часов в рабочие дни и с 20.00 часов до 09.00 часов в выходные и нерабочие праздничные дни и ежедневно в дневное время с 13.00 часов до 14.00 часов;

- Немедленно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу ***(тел. 306-37-81) Управляющей организации*** о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях в помещении собственника и на общем имуществе собственников;

- Во избежание несчастных случаев, своевременно не допуская самопроизвольного схода снега и льда, очищать оконные и балконные отливы своих помещений убедившись, что внизу нет людей.

3.2.18. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации, а также уполномоченных ею лиц для осмотра внутридомового и внутриквартирного оборудования, конструктивных элементов здания, а также контроля за их эксплуатацией, проведения необходимых ремонтных работ, в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.19. Производить согласование с Управляющей организацией при заключении договора с третьими лицами (лицензированными) на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.

3.2.20. Организовывать проведение общих собраний собственников в соответствии с утвержденным Порядком проведения Общего собрания.

3.2.21. Избрать на Общем собрании Совет многоквартирного дома из числа собственников помещений и председателя Совета многоквартирного дома, из числа членов такого Совета в данном доме, для осуществления прав Собственников и контроля за выполнением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору, в соответствии с положениями раздела 7 настоящего Договора.

3.2.22. Собственник нежилого помещения в целях обеспечения обращения с твердыми коммунальными отходами (далее - ТКО) заключает договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами непосредственно с региональным оператором по ТКО и предоставляет Управляющей организации сведения об объемах коммунальной услуги по ТКО, потребленный за расчетный период по указанному договору, в течение 3 рабочих дней со дня получения запроса (применяется со дня начала осуществления региональным оператором деятельности по обращению с ТКО).

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

4.1. Управляющая организация имеет право:

4.1.1.Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязательств по настоящему договору и Руководства по пользованию помещениями.

4.1.2. По заявкам Собственников или пользователей помещений оказывать услуги и выполнять работы, которые не составляют предмет настоящего Договора и оказываются (выполняются) Управляющей организацией за дополнительную плату по утвержденному Управляющей организацией прейскуранту.

4.1.3. В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав иных собственников на безопасное проживание и сохранность их имущества, если устранение этой аварийной ситуации невозможно при отсутствии доступа в помещение и у Управляющей организации отсутствуют сведения о местонахождении пользователя помещения и с ним не возможно связаться по телефону, Управляющая организация имеет право вскрыть помещение Собственника в присутствии правоохранительных органов, с обязательным составлением Акта.

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

4.1.5. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или пользователей помещений.

4.1.6. В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

4.1.7. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных Застройщиком, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или

угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием (за исключением штрафных санкций, вынесенных за нарушение законодательства по управлению МКД) надзорного (контрольного) органа (ГЖН, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Не исполненные обязательства, предусмотренные в Приложении № 5, №5а к настоящему Договору, подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников осуществляется, путем размещения уведомления на информационных досках в подъездах многоквартирного дома.

4.1.8. Оказывать Собственникам дополнительные услуги или выполнить другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если Собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

4.1.9. Проводить индексацию платы за содержание жилого помещения в порядке предусмотренном пп .5.2.4. п. 5.2. настоящего Договора в связи с ростом индекса потребительских цен на товары и услуги (инфляции).

4.1.10. С согласия Собственников помещений инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

4.1.11. Доходы, полученные от использования общего имущества направлять на энергосбережение, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, на устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранение угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, а 35% средств, полученных от использования общего имущества используются в качестве вознаграждения Управляющей организации, если иное не установлено решением Общего собрания.

4.1.12. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по настоящему Договору. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящихся в договорных отношениях с Управляющей организацией и привлекаемых для выполнения работ, и услуг по настоящему Договору.

4.1.13. Для принятия решений на Общем собрании вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему Договору, заключаемому Собственниками и Управляющей организацией в порядке, предусмотренном п. 8.4. настоящего Договора, после принятия Собственниками соответствующего решения о проведении капитального ремонта в порядке, установленном ЖК РФ.

4.1.14. При отсутствии или неисправности индивидуальных приборов учета и выявлении факта проживания в жилом помещении лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления Акта, имеет право применить соответствующие сведения для начисления оплаты за коммунальные услуги исходя из норматива потребления с учетом количества фактически проживающих лиц, с применением повышающего коэффициента начиная с 1-го числа месяца, в котором такой Акт составлен.

4.1.15. Управляющая организация вправе заключить договоры с любой организацией на начисление оплаты по договору для Собственников, и на осуществление иных функций, связанных с получением от Собственников оплаты по Договору (за исключением переуступки права требования долга).

4.2. Управляющая организация обязана:

4.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, по обеспечению предоставления коммунальных услуг со дня вступления в силу настоящего Договора.

4.2.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту Общего имущества согласно перечню, срокам и периодичностью, указанных в Приложении № 5, № 5а к настоящему Договору, в соответствии с минимальным перечнем услуг и работ. В случае применения специальных технологий оказания услуг и выполнения работ в перечне услуг и работ, наименование услуг и работ может отличаться от тех, которые указаны в минимальном перечне, но без изменения цели и результата оказания таких услуг и выполнения таких работ.

4.2.3. Обеспечивать оказание услуг и выполнение работ, указанных в пп. 4.2.2. п. 4.2 настоящего Договора, в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников.

4.2.4. Вести финансово-лицевые счета, производить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников за содержание жилого помещения, коммунальные (только для жилых помещений) и прочие услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

4.2.5. Выдавать **собственникам** и **арендаторам нежилых помещений** платежные документы в порядке и в срок, установленные пп. 3.2.2. п. 3.2. Договора.

4.2.6. Разносить **собственникам и нанимателям жилых помещений** по почтовым ящикам платежные документы **не позднее 10 числа месяца,** следующего за истекшим месяцем, по адресу нахождения помещения в многоквартирном доме.

4.2.7. Уведомлять Собственников и нанимателей помещений путем размещения объявлений на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома:

- об изменении размера платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (не позднее даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в ином размере);
- о сроках предстоящего планово-предупредительного ремонта, планового отключения инженерных сетей;
- о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг;
- о предстоящем ремонте общего имущества многоквартирного дома;
- о правилах пожарной безопасности (один раз в год);
- о телефонах аварийно-диспетчерской службы;
- о проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома;
- о иной информации.

4.2.8. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг, услуг и работ по содержанию и текущему ремонту Общего имущества. Форма такого акта приведена в Приложениях № 6, 7 к настоящему Договору.

4.2.9. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание, в том числе по заявкам Собственников или заключить договор на аварийно-диспетчерское обслуживание.

4.2.10. Осуществлять рассмотрение заявлений, жалоб и предложений (в письменной, устной форме и по эл. почте) от Собственников в сроки, установленные законодательством РФ, принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатках и предоставлять по ним ответы в форме, указанной в заявлении (письменные, устные, по эл. почте) по адресу, указанному в заявлении.

4.2.11. Предоставлять Застройщику, Дольщикам, Собственникам помещений отчет об исполнении предмета договора управления, путем размещения его на официальном сайте Управляющей организации по форме и в сроки, предусмотренные нормами действующего законодательства.

4.2.12. Вручить Собственникам помещений Руководство по пользованию помещениями, а также выдать уведомления по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

4.2.13. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке. В случае поручения обработки персональных данных

по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Порядок определения цены договора

5.1.1. Цена договора управления устанавливается в размере общей стоимости работ, услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества, за холодную и горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, стоимости коммунальных услуг, а также стоимости дополнительных услуг, которые составляют предмет договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему Договору.

5.1.2. Стоимость работ, услуг по настоящему Договору, формируется исходя из цен и тарифов на данные услуги, в соответствии с перечнем и условиями, установленными в Приложении № 5, №5а к настоящему Договору, как суммарная стоимость работ, услуг, выполняемых с установленной периодичностью в течение года (Приложение № 8).

5.1.3. Собственники не вправе требовать изменения стоимости работ, услуг по настоящему Договору и размера платы за содержание помещения, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.1.4. Оплата Управляющей организации стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме производится в порядке, установленном п.5.4. настоящего Договора, путем внесения:

- Собственниками, пользователями и нанимателям **жилых помещений** в многоквартирном доме - платы за содержание жилого помещения.
- Собственниками, арендаторами **нежилых** помещений - платы за содержание помещения, равной размеру платы за содержание жилого помещения.

И та, и другая плата вместе именуются в настоящем договоре платой за содержание жилого помещения.

5.1.5. Оплата предоставленных коммунальных услуг Собственниками жилых помещений производится путем внесения Собственниками, нанимателями и арендаторами помещений платы за коммунальные услуги в соответствии с платежными документами и реквизитами, указанными в них.

5.1.6. Стоимость работ, услуг Управляющей организации, указанных в пп .4.1.2. п. 4.2. настоящего Договора не включается в цену договора. Такие работы, услуги оплачиваются Собственниками и нанимателями по договорным ценам, устанавливаемым Управляющей организацией, путем внесения предоплаты их стоимости на счет или в кассу Управляющей организации.

5.2. Порядок определения платы за содержание жилого помещения и ее размеры

5.2.1. Плата за содержание жилого помещения, включает в себя: плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

5.2.2. Общий годовой размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению устанавливается из расчета платы за содержание помещений, определяемой в порядке и размере, установленном пп.5 .2.3. п. 5.2., пп. 5.2.4. п. 5.2. настоящего Договора.

5.2.3. Плата за содержание помещений определяется исходя из стоимости работ, услуг для каждого Собственника пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве

собственности Собственников таких помещений на Общее имущество.

5.2.4. Стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества определена Сторонами согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 5, № 5а).

5.2.5. Ежемесячный размер платы за содержание помещения (ежемесячный платеж) по каждому жилому (нежилому) помещению рассчитывается как произведение площади занимаемого помещения на:

- размер платы за содержание и текущий ремонт 1 м^2 жилого (нежилого) помещения;
- размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом 1 м^2 жилого (нежилого) помещения;
- размер платы на ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД 1 м^2 жилого (нежилого) помещения.

5.2.6. Размер платы за содержание помещений за 1 м^2 жилого (нежилого) помещения в месяц определен в Приложении № 8 к настоящему Договору.

5.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры

5.3.1. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний индивидуальных приборов учета и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифа, новые тарифы применяются со дня вступления в силу нормативно - правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством.

5.3.2. В случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию прибора учета либо истечения срока его эксплуатации плата за коммунальную услугу определяется исходя из рассчитанного **среднемесячного объема** потребления коммунального ресурса (для жилых помещений — не более 3-х расчетных периодов подряд, для нежилых — не более 2-х расчетных периодов), определенного по показаниям прибора учета за период не менее 6 месяцев, а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев, в дальнейшем **по нормативу с применением повышающего коэффициента.**

5.3.3. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами (применяется со дня начала осуществления региональным оператором деятельности по обращению с ТКО).

5.3.4. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги и порядок ее перерасчета или корректировки определяются Правилами предоставления коммунальных услуг и Приложением № 8 настоящего Договора.

5.4. Порядок внесения платы за содержание жилого помещения и платы за коммунальные услуги

5.4.1. Внесение платы за содержание жилого помещения и платы за коммунальные услуги (для жилых помещений) и прочие услуги, осуществляется Собственниками/ нанимателями/ арендаторами соразмерно их соответствующим обязательствам, установленным настоящим Договором, Управляющей организации на основании платежных документов, выставляемых в адрес соответствующих плательщиков в срок не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим:

для физических лиц: Собственников жилых помещений – в порядке, предусмотренном в пп. 5.4.2. п. 5.4. настоящего Договора,

для юридических лиц: Собственников жилых/нежилых помещений – на основании актов и счетов на оплату услуг (работ) по содержанию жилых помещений, коммунальных (для жилых помещений) и прочих услуг.

Оплата по Договору производится в кассы, платежные терминалы и банки в соответствии с реквизитами, указанными Управляющей организацией в платежных документах в срок **не позднее 15 числа месяца**, следующего за истекшим месяцем.

5.4.2. Форма и содержание платежных документов для физических лиц по видам платежей определяются Управляющей организацией. Вид используемых Управляющей организацией

платежных документов в расчетах с физическими лицами может устанавливаться на каждый период расчетов.

В качестве платежных документов Управляющая организация вправе использовать квитанции на внесение платежей или счета на оплату услуг.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Ответственность Управляющей организации:

6.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

6.1.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления настоящего Договора в силу.

6.1.3. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действия (бездействия) Собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использование Собственниками Общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- невыполнение Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварии, произошедшие не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- ненадлежащего содержания Общего имущества, если Собственники помещений не профинансировали его содержание, ремонт и капитальный ремонт.

6.2. Ответственность Собственников:

6.2.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

6.2.2. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по решению вопросов проведения текущего и капитального ремонта и (или) неисполнения Собственниками обязанностей по оплате таких работ Управляющей организации, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками и пользователями помещений, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.2.3. В случае причинения Собственником, нанимателем или лицами, проживающими совместно с ним, либо третьими лицами, посещающими жилое/нежилое помещение Собственника вреда Общему имуществу или имуществу других Собственников, представителем Управляющей организации составляется Акт о нанесении вреда с участием Собственника помещения. Собственник возмещает причиненный вред в полном объеме.

6.2.4. Собственники жилых помещений, не обеспечившие допуск к расположенным в помещении и обслуживаемым по настоящему Договору инженерным сетям и оборудованию представителей Управляющей организации, а также уполномоченных ею лиц для устранения аварий, проведения ремонтных работ и осмотра инженерного оборудования несут имущественную ответственность в объеме возникших убытков за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

6.2.5. При недопуске Собственником помещения к индивидуальным приборам учета сотрудников Управляющей организации в случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг, Управляющей организацией составляется Акт об отказе в допуске к прибору учета. Расчет платы за коммунальные услуги в течение 3 расчетных периодов производится исходя из среднемесячного объема потребления коммунального ресурса за период не менее 6 месяцев, в дальнейшем исходя из норматива потребления коммунальных услуг с учетом количества постоянно и временно проживающих в помещении лиц.

При отсутствии информации о постоянно и временно проживающих в жилом помещении гражданах объем коммунальных услуг в указанных случаях рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.

6.2.6. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в размере и порядке, установленных законодательством РФ.

6.2.7. В случае обнаружения Управляющей организацией несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам, Управляющей организацией составляется Акт с привлечением ресурсоснабжающей организации и производиться доначисление платы за коммунальную услугу исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности несанкционированно подключенного оборудования (для водоснабжения и водоотведения- по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты осуществления несанкционированного подключения, а в случае невозможности установления даты осуществления несанкционированного подключения - с даты проведения предыдущей проверки, но не более чем за 3 месяца, предшествующие месяцу, в котором выявлено такое подключение, до даты устранения несанкционированного подключения.

В случае невозможности определить мощность несанкционированного подключенного оборудования доначисление размера платы осуществляется исходя из объема, определенного на основании норматива потребления соответствующих коммунальных услуг с применением к такому объему повышающего коэффициента 10.

6.2.8. Объем коммунальных ресурсов, потребленных в нежилом помещении, при несанкционированном подключении определяется ресурсоснабжающей организацией расчетными способами, предусмотренными законодательством РФ о водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении для случаев самовольного подключения.

6.3. Стороны не несут ответственности за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств, если в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение либо их неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему Договору. Форс- мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон.

7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ

7.1. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организации, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет Уполномоченное собственниками лицо (председатель Совета дома, члены Совет дома), если иное не установлено настоящим Договором.

7.2. Акты выполненных работ (оказанных услуг) **по содержанию общего имущества** многоквартирного дома **оформляются Управляющей организацией в двух экземплярах ежемесячно** до 15 числа месяца, следующего за отчетным. Застройщик в 5-тидневный срок получает (по фактическому адресу Управляющей организации), подписывает акты и возвращает один экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми (оказанными) и подлежат оплате.

Акты выполненных работ (оказанных услуг) **по текущему ремонту общего имущества оформляются Управляющей организацией в двух экземплярах ежеквартально** до 15 числа месяца, следующего за истекшим кварталом. Застройщик в 5-тидневный срок получает (по фактическому адресу Управляющей организации), подписывает акты и возвращает один экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми (оказанными) и подлежат оплате.

7.3. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, согласовать письменно с Застройщиком замену невыполненных работ другими, а при не достижении такого согласия, уведомить Собственников о причинах невыполнения работ, неоказания услуг путем размещения необходимой информации на

информационных досках в подъездах многоквартирного дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания). В установленных действующим законодательством и настоящим договором случаях - произвести перерасчет платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в порядке, установленном настоящим Договором.

7.4. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется путем:

- подписания уполномоченным Собственниками помещений лицом актов выполненных работ и оказанных услуг в соответствии с п. 6.2. настоящего Договора;
- предоставления Управляющей организацией отчета по Договору;
- проверки уполномоченным Собственниками помещений лицом качества и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, на основании утвержденных Управляющей организацией графиков выполнения работ и оказания услуг в согласованные с ней сроки;
- актирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества;
- предъявления к Управляющей организации требований об устранении выявленных дефектов выполненных ею работ и проверки полноты и своевременности их устранения.

8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА, СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ДОПОЛНЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ К ДОГОВОРУ

8.1. Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками помещений на общем собрании таких собственников или уполномоченным собственниками лицом или платежом и вступает в силу с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации и действует до «_____» _____ 201____г.

8.2. В период действия настоящего Договора между Управляющей организацией и каждым Собственником помещения по их требованию, оформляется двухсторонний договор управления во исполнение настоящего Договора, определяющий объем обязательств по настоящему Договору Управляющей организации и Собственника, подписывающего указанный в настоящем пункте договор.

8.3. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего договора или его пересмотре за один месяц до его окончания, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же или иных условиях.

8.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9. УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной Управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств по настоящему Договору может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией и при условии оплаты фактически понесенных ею расходов.

9.2. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств, расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств, а также возместили расходы Управляющей организации в связи с досрочным расторжением

Договора.

9.3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечение срока действия Договора, указанного в п. 8.1. Настоящего Договора.

В случае расторжения Договора в одностороннем порядке, в связи с истечением срока его действия, Управляющая организация уведомляет собственников помещений многоквартирного дома о планируемом расторжении путем направления соответствующего уведомления в адрес таких собственников, в порядке предусмотренном пп. 4.2.7. п. 4.2. настоящего Договора.

Договор считается расторгнутым с даты, указанной в п. 8.1. настоящего Договора и определяющей окончание срока его действия.

9.4. При расторжении настоящего Договора по основаниям в нем предусмотренным, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по настоящему Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от Собственников помещений в счет оплаты ими услуг, работ Управляющей организации по настоящему Договору по содержанию и ремонту помещения и предоставлению коммунальных услуг, над стоимостью выполненных Управляющей организацией работ и оказанных услуг по настоящему Договору до даты расторжения договора, возвращается непосредственно Собственникам помещений по их заявлению или по решению Собственников перечисляется Управляющей организацией лицам, уполномоченным управлять многоквартирным домом, или на специальный счет, указанный в протоколе Общего собрания собственников.

9.5. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым. При этом расторжение договора не влечет прекращения обязательств, не исполненных Собственником на момент расторжения договора.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу и (или) размещены на информационных досках в подъездах.

10.2. Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих права на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права вне зависимости от срока и исполнения условий подписания ими договоров.

10.3. В случае невыполнения Собственником пп. 3.2.16 п. 3.2. настоящего Договора и отсутствия у Управляющей организации сведений об адресе постоянной (временной) регистрации Собственника в многоквартирном доме, Собственник считается надлежащим образом, извещенным о планируемом приостановлении (ограничении) коммунальной услуги (ресурса) после направления ему письменного уведомления заказным письмом с описью вложения или телеграммы по адресу нахождения имущества (помещения в многоквартирном доме).

10.4. Протоколы общего собрания хранятся в порядке, установленном Общим собранием собственников, подлежат представлению Управляющей организации, Собственникам помещений и лицам, осуществляющим государственный контроль в сфере управления многоквартирными домами по их требованию.

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

10.6 Настоящий договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома, составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр договора (Собственников) хранится в порядке, установленном Общим собранием, второй — в Управляющей организации.

10.7. Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1А,Б - Список Собственников жилых/нежилых помещений.

Приложение № 1В - Список Собственников жилых /нежилых помещений, приобретающих право собственности на помещение после вступления в силу настоящего Договора.

Приложение № 2 - Состав общего имущества многоквартирного дома и Акт разграничения эксплуатационной ответственности между имуществом собственника, общим имуществом многоквартирного дома и поставщиками коммунальных услуг.

Приложение № 3, № 4 Акт и схема разграничения ответственности в системе ГВС для нежилых помещений (оформляется отдельно с каждым собственником нежилого помещения).

Приложение № 5 - Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также иных услуг, предоставляемых Управляющей организацией по настоящему Договору.

Приложение № 5а - Перечень работ и услуг по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 6 Акт обследования температуры горячей воды.

Приложение № 7 Акт замера воздуха в помещении.

Приложение № 8 Размер платы и порядок определения размеров платы и осуществления расчетов по Договору.

Приложение № 9 Образец платежного документа.

Приложбние № 10 Памятка.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:
ООО «Управляющая компания Проспект»

630559, НСО, р.п. Кольцово, ул. Никольский проспект, д. 6, оф. 6
ИНН 5433169856/КПП 543301001
р\счет 40 702 810 544 080 120 122
БИК 045004641
Сибирский банк ПАО Сбербанк
корр\счет 30 101 8/10 500 000 000 641
тел.: (383) 306-14-91; (383) 306-38-40
круглосуточная диспетчерская тел. (383) 306-37- 81

Директор _____ /К.П. Корчагин/
м.п.

СОБСТВЕННИКИ:

Утверждение Собственниками настоящего Договора на общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня является его акцептом (подписанием).

Протокол общего собрания № 1/2019
от «16» апреля 2019г.

Приложение № 1А, 1Б, 1В

Инициатор общего собрания Кириллова В.Ю.

Приложение № 1
к Договору управления многоквартирным домом № М3/3 от «16» апреля 2019г.

А) Список собственников жилых помещений

№ кв.	Ф.И.О. собственника помещения (представителя) / наименование юридического лица	Наименование и номер документа, подтверждающего право собственности	Общая площадь кв.м.	Доля в общем имуществе МКД	Контактный телефон	Адрес электронной почты	Подпись

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:
ООО «Управляющая компания Проспект»

630559, НСО, р.п. Кольцово, ул. Никольский проспект, д. 6, оф. 6
ИНН 5433169856/КПП 543301001
р\счет 40 702 810 544 080 120 122
БИК 045004641
Сибирский банк ПАО Сбербанк
корр\счет 30 101 8/10 500 000 000 641
тел.: (383) 306-14-91; (383) 306-38-40
круглосуточная диспетчерская тел. (383) 306-37- 81

Директор _____/К.П. Корчагин/
М.П.

СОБСТВЕННИКИ:

Утверждение Собственниками настоящего Договора на общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня является его акцептом (подписанием).

Протокол общего собрания № 1/2019
от «16» апреля 2019г.

Приложение № 1А, 1Б, 1В

Инициатор общего собрания
Кириллова

Приложение № 1
к Договору управления многоквартирным домом № М3/3 от «16» апреля 2019г.

Б) Список собственников нежилых помещений

№ кв.	Ф.И.О. собственника помещения (представителя) / наименование юридического лица	Наименование и номер документа, подтверждающего право собственности	Общая площадь кв.м.	Доля в общем имуществе МКД	Контактный телефон	Адрес электронной почты	Подпись

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:
ООО «Управляющая компания Проспект»

630559, НСО, р.п. Кольцово, Никольский проспект, д. 6, оф. 6
ИНН 5433169856/КПП 543301001
р\счет 40 702 810 544 080 120 122
БИК 045004641
Сибирский банк ПАО Сбербанк
корр\счет 30 101 8/10 500 000 000 641
тел.: (383) 306-14-91; (383) 306-38-40
круглосуточная диспетчерская тел. (383) 306-37- 81

Директор_____/К.П. Корчагин/
М.П.

СОБСТВЕННИКИ:

Утверждение Собственниками настоящего Договора на общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня является его акцептом (подписанием).

Протокол общего собрания № 1/2019
от «16» апреля 2019г.

Приложение № 1А, 1Б, 1В

Инициатор общего собрания
Кириллова В.Ю.

Приложение № 2

к Договору управления многоквартирным домом № М3/3 от «16» апреля 2019г.

А) Состав общего имущества многоквартирного дома

Общим имуществом в Многоквартирном доме являются: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и не несущие 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, наружные инженерные сети согласно проектной документации и актов разграничения балансовой принадлежности, иное оборудование и коммуникации включенные в техническую документацию на многоквартирный дом,

в том числе к общему имуществу Многоквартирного дома относятся:

- фундамент дома, цоколь и отмостка;
- чердачное помещение дома с перекрытием и кровлей, слуховыми окнами, несущей конструкцией;
- крыльца подъездов и офисов с козырьками;
- стены, конструкции дома, перекрытия и перегородки, разделяющие помещения разных собственников, швы, стыки и элементы крепления панелей и конструкции фасада;
- внутренние и внешние устройства и элементы, обеспечивающие сбор и удаление с перекрытия дома талой и дождевой воды
- входные двери в подъезды, тамбуры, вестибюли подъездов, помещения подъездов, межэтажные лестничные пролеты и межэтажные площадки, окна и двери межэтажных площадок;
- коридоры, проходы с дверями и перегородками, система вентиляции помещений дома;
- мусоропровод с клапанами, дефлектором, зачистным устройством, шибером, мусорокамерой и оборудованием для них, системой пожаротушения;
- общедомовые приборы учета потребления энергоресурсов и услуг и элементы их монтажа и обеспечения сохранности;
- разводящие и стояковые трубы отопления (радиаторы отопления в помещении собственника к общему имуществу не принадлежат), горячего и холодного водоснабжения, канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные электрические щиты с вводными автоматическими выключателями, стояковая электропроводка;
- противопожарный сухотруб, состоящий из трубопровода, пожарных клапанов, соединительных головок;
- заземляющие устройства;
- электропроводка, приборы освещения и управления, смонтированные в местах общего пользования здания;
- теле, интернет оборудование -СКС, шкафы для слаботочных устройств с аппаратами защиты и управления, система многоквартирного домофона (без переговорного устройства), система видеонаблюдения;
- тепловые пункты и элементы, обеспечивающие их работу и обслуживание;
- лифты со всеми агрегатами, кабельной продукцией и элементами управления и безопасности;
- система подачи холодной воды (насосная станция) и элементы, обеспечивающие их работу и обслуживание;
- придомовая территория с озеленением, растениями и конструкциями в границах определенных органом местного самоуправления и (или) кадастровым планом.

- иные элементы, объекты, системы и оборудование включенные в состав общего имущества по решению Общего собрания собственников.

Характеристика общего имущества многоквартирного дома

1. Адрес многоквартирного дома НСО, р.п. Кольцово, ул. Молодежная, 3;
2. Серия, тип постройки ------;
3. Год постройки 2018г.;
4. Этажность 10;
5. Количество квартир 69;
6. Общая площадь многоквартирного дома 5739,3 м^2;
7. Общая площадь жилых помещений 3641,1 м^2;
8. Общая площадь нежилых помещений 181 м^2;
9. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 4140 м^2;
10. Кадастровый номер земельного участка 54:19:190102:11605.

Б) АКТ разграничения эксплуатационной ответственности за содержание строительных конструкций, инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником помещения.

1. Управляющая организация обслуживает строительные конструкции, инженерные сети, устройства и оборудование, относящееся к общему имуществу в многоквартирном доме, до границ своей эксплуатационной ответственности, установленных:

В строительных конструкциях - по внутренней поверхности стен помещения. Оконные заполнения, входная дверь находятся в зоне эксплуатационной ответственности Собственника.

В системе отопления - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках. Радиаторы отопления в помещении Собственника к общему имуществу не принадлежат.

В системе ГВС и ХВС — до отсекающей арматуры (первого вентиля) от стояковых трубопроводов, при этом отсекающая арматура является имуществом собственника помещения. При отсутствии вентилей – по первым сварным или резьбовым соединениям на стояковых отводах. Индивидуальные приборы учета ГВС и ХВС к общему имуществу не принадлежат. Полотенцесушители к общему имуществу не принадлежат. Граница эксплуатационной ответственности по полотенцесушителю- отсекающая арматура (первый вентиль) от стоякового трубопровода, при этом отсекающая арматура является имуществом собственника помещения. При отсутствии вентилей – по первым сварным или резьбовым соединениям на стояковых отводах.

- для нежилых помещений в системе ГВС и ХВС акт и схема разграничения оформляется отдельно с каждым собственником (приложение 3, 4).

В системе канализации - по раструбу тройника канализационного стояка в помещении.

В системе электроснабжения - по отходящим зажимам первого устройства отключающего подачу электроэнергии на квартиру расположенном в этажном щитке. Квартирный электросчетчик, групповые автоматические выключатели к общему имуществу не принадлежат.

- для нежилых помещений в системе электроснабжения – по болтовым соединениям кабелей питающих помещение в электрощитовой дома. Электросчетчик (помещения) и групповые автоматические выключатели не принадлежат к общему имуществу.

В системе домофона — по электрическому соединению отходящего на устройство связи (трубка домофона, блок видеодомофона) провода в слаботочной нише этажного электрического щита. Отходящий на устройство связи провод не принадлежит к общему имуществу.

В системе коллективного телевидения — по разъемному соединению телевизионного кабеля в слаботочной нише этажного электрического щита отходящего на приемное устройство квартиры (помещения). Отходящий телевизионный кабель не принадлежит к общему имуществу.

В системе СКС (Интернет, кабельное и цифровое телевидение, и связь) — по входному отверстию трубы на помещение собственника для прокладки сетей СКС расположенной в слаботочной нише этажного электрического щита. Провода расположенные в трубе для прокладки сетей СКС и сама труба не принадлежат к общему имуществу.

2. Собственник несет ответственность за непредоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через помещение Собственника.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, **входящих в зону ответственности Собственника** (в т.ч. аварий), Управляющая организация по заявке Собственника в диспетчерскую службу по **тел. 306-37-8**1 составляет при необходимости аварийный акт. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий, производится за счет средств Собственника.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, **входящих в зону ответственности Управляющей организации** (в т.ч. аварий), Управляющая организация по заявке Собственника в диспетчерскую и аварийную службу по **тел. 306-37-81** составляет при необходимости аварийный акт. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственниками за содержание и текущий ремонт помещений в соответствии с условиями Договора управления.

5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, относящихся к общему имуществу, входящим в зону ответственности Управляющей организации, составляется при необходимости акт недопуска в помещение. Ответственность за ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий несет собственник по вине которого произошло ограничение доступа.

6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ по имуществу Собственника, общему имуществу многоквартирного дома, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет собственных средств Собственника.*

7. Граница эксплуатационной ответственности между Общим имуществом и сетями соответствующих поставщиков коммунальных услуг устанавливается Актом определения границ эксплуатационной ответственности, оформленным Приложением в договоре с поставщиками.

В указанных случаях вызов аварийной бригады не входит в платеж: за содержание и ремонт помещений и оплачиваются Собственником дополнительно в соответствии с утвержденными расценками.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:
ООО «Управляющая компания Проспект»

630559, НСО, р.п. Кольцово, Никольский проспект, д. 6, оф. 6
ИНН 5433169856/КПП 543301001
р\счет 40 702 810 544 080 120 122
БИК 045004641
Сибирский банк ПАО Сбербанк
корр\счет 30 101 8/10 500 000 000 641
тел.: (383) 306-14-91; (383) 306-38-40
круглосуточная диспетчерская тел. (383) 306-37- 81

Директор_____/К.П. Корчагин/
М.П.

СОБСТВЕННИКИ:

Утверждение Собственниками настоящего Договора на общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня является его акцептом (подписанием).

Протокол общего собрания № 1/2019

от «16» апреля 2019г.

Приложение № 1А, 1Б, 1В

Инициатор общего собрания Кириллова В.К.

Приложение № 5

к Договору управления многоквартирным домом № М3/3 от «16» апреля 2019г.

Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 416 от 15.05.2013г.; Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ...»

Перечень услуг (работ)	Сроки или периоды выполнения работ, оказания услуг
1. Работы и услуги по содержанию общего имущества МКД:	
Надлежащее содержание конструктивных элементов здания и объектов благоустройства:	
- Проведение технических осмотров конструктивных элементов здания, благоустройства и объектов общего имущества - Проведение технических осмотров систем естественной вентиляции - Контроль состояния, выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов	2 раза в год *
- Очистка козырьков от снега или мусора - Уборка подвалов, приямков, тех этажей, подсобных помещений - Очистка кровли от мусора; удаление нависаний снега и льда с крыш и парапетов; очистка отмосток, ливневых лотков, водостоков, малых форм на детских площадках, скамеек	2-3 раз/год (зима,весна,лето) по мере необходимости ежегодно и по мере необходимости
- Проверка кровли на отсутствие протечек, - Контроль температурно-влажностного режима и воздухообмена на тех. этаже	ежемесячно 1р/мес летом / еженедельно
- Контроль за состоянием дверей технических помещений, запорных устройств на них	еженедельно
- Ежедневный осмотр детской площадки	ежедневно (с 15.04 по 30.09)
- Функциональный осмотр детской площадки	2 раза в год (июнь, сент.)
- Ежегодный осмотр детской площадки	1 раз в год (в апреле)
Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропровода и площадки погрузки:	
- Устранение засоров мусоропровода	по заявкам и при осмотрах
- Профилактический осмотр и санитарная обработка мусорокамер, контейнеров мусоросборников и всех элементов ствола мусоропровода	2 раза в месяц
- Дератизация подвалов и мусорокамер	2 раза в год (зимой, летом)
- Транспортировка мусорных контейнеров к месту погрузки	4 раза в неделю
- Содержание площадок погрузки мусорных контейнеров	3 раза в неделю
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ИТП, систем водоснабжения (холодного и горячего), водоотведения, отопления, теплоснабжения, пожарных сухотрубов и средств пожаротушения (огнетушителей):	
- Ведение обязательной технической документации	Еженедельно
Технические осмотры	
- Проведение сезонного технического осмотра теплосантехнического оборудования и сетей - Проведение осмотров средств пожаротушения (огнетушителей)	2 раза в год *
- Обход ИТП, подвала, водомерного узла,повысительной станции, ведение журнала показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов - Осмотр теплового узла мастером теплосантехнического участка - Обход с осмотром оборудования техэтажа, мест общего пользования, мусорокамеры - Осмотр наружных сетей - Осмотр пожарных сухотрубов	1 раз в два дня 1 раз в месяц 1 раз в 2 недели 1 раз в месяц 2 раза в год
Проведение профилактических работ и технического обслуживания:	
- Консервация, расконсервация системы отопления и горячего водоснабжения, поливочной системы и ливневой канализации - Проведение испытаний пожарных сухотрубов	2 раза в год *
- Промывка, опрессовка системы центрального отопления, водоподогревательной установки - Ревизия запорной и регулирующей арматуры, очистка воздухосборников, фильтров и грязевиков - Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, (смена прокладок, уплотнение сгонов набивка сальников)	1 раза в год 1 раз в год в летний период по мере необходимости

- Опрессовка водоподогревательной установки рабочим давлением	4 раза в год
- Регулировка и наладка системы центрального отопления	в отопительный период по мере необходимости
- Регулировка и наладка системы горячего водоснабжения	по мере необходимости
- Обслуживание и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием	1 раз в месяц, по мере необходимости
- сезонное обслуживание повысительной станции холодного водоснабжения	1 раз в год
- Прочистка засоров системы канализации, откачка воды	По мере необходимости
- Пролив лежаков системы канализации	4 раза в год
- Снятие контрольных показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов	1 раз в месяц
- Выполнение аварийных заявок собственников помещений на теплосантехническом оборудовании относящемся к общедомовому имуществу и консультации	По заявкам
- Осмотр общего имущества и общедомовых сетей в помещении собственников, индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов	1 раз в год
- Организация и проведение поверки общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов	Согласно технических паспортов на оборудование
-Замена средств пожаротушения (огнетушителей)	1 раз в 5 лет
Надлежащее содержание электрического и телекоммуникационного оборудования МКД:	
- Ведение обязательной технической документации	Еженедельно
- Проведение технического осмотра электро и телекоммуникационных сетей и оборудования	2 раз в год *
- Периодические обходы оборудования ВРУ, этажных щитов, наружного освещения, замена ламп	1 раз в месяц
- Усиленный обход с визуальным осмотром контактных соединений, заземляющих устройств, коммутационной аппаратуры, электрооборудования, отчистка от мусора ВРУ, этажных щитов, наружного освещения.	1 раз в год согласно внутреннему технологическому регламенту
Проведение профилактических работ и технического обслуживания:	
- Техническое обслуживание и ревизия системы электроснабжения (восстановление электропроводки, замена трансформаторов тока и общедомовых приборов учета электроэнергии, протяжка и смазка контактных соединений, проверка работы коммутационных устройств, замена автоматов, клеммных колодок)	Ежегодно и по мере необходимости
- Обслуживание сетей освещения (регулировка систем автоматики управления освещением)	Ежемесячно и по мере необходимости
- Организация и проведение профилактических испытаний электроустановки, поверки общедомовых приборов учета электрической энергии и трансформаторов тока	Согласно нормативной документации, техническим паспортам на оборудование
- Организация и проведение периодических испытаний индивидуальных средств защиты(диэлектрические перчатки, боты, указатель напряжения)	Согласно нормативной документации
- Снятие контрольных показаний приборов учета электрической энергии общедомовых и индивидуальных (жилых помещений)	1 раз в месяц
- Консультация по вопросам эксплуатации и выполнение аварийных заявок собственников помещений на электрических, слаботочных сетях и оборудовании, коллективной ТВ антенны, системы домофона относящихся к общедомовому имуществу	По заявкам
- Устранение незначительных замечаний по результатам обходов, осмотров	1 раз в неделю, по мере необходимости
- Обслуживание коллективной ТВ антены и оборудования (проверка уровня сигнала, осмотры, устранение неисправностей)	1 раз в год
- Обслуживание и содержание слаботочных сетей СКС и оборудования	По плану -графику
- Обход с осмотром системы домофона (устранение неисправностей, проверка настроек и качества связи)	1 раз в неделю
- Сезонное обслуживание системы домофона	2 раза в год
- Контроль и проверка работоспособности системы видеонаблюдения	Ежедневно и по мере необходимости
- устранение неисправностей системы видеонаблюдения	1 раз в месяц и по мере необходимости
- Организация записи архива на сервере видеонаблюдения управляющей организации и содержание сервера	Ежедневно , период записи 14 дней
- Сезонное обслуживание системы видеонаблюдения (обновление, корректировка настроек, фокусировка, чистка камер, проверка, протяжка контактов, проверка герметичности)	2 раза в год и по мере необходимости
Обеспечение контроля за общим имуществом и инженерными системами размещенными в МКД (выполняет консъерж)	
- Осуществление контрольно-пропускного режима в МКД, выдача-приемка ключей от помещений, ведение журналов, контроль за системой видеонаблюдения здания, прием заявок от собственников;	Круглосуточно, согласно должностным инструкциям
- Проведение обходов и осмотров, контроль за состоянием и сохранностью общего имущества и придомовой территории;	В соответствии с графиком обходов;

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифта(ов):	
- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение связи с кабиной лифта	Круглосуточно
- обеспечение проведения осмотров, технического и аварийного обслуживания	ежемесячно
- техническое освидетельствования лифтов, обязательное страхование лифтов как опасных объектов	1 раз в год
- исполнение функции ответственного за эксплуатацию лифтового оборудование	ежемесячно
Работы и услуги по содержанию иного общего имущества МКД	
Работы по содержанию мест общего пользования:	
- Влажная уборка тамбуров, этажных площадок, лестничных маршей, пола лифтов, протирка перил	3 раза в неделю
- Влажная протирка стен лестничных клеток	2 раз в год
- Влажная протирка подоконников, панелей и кнопок лифтов, выключателей, крышек мусороприемников	1 раз в неделю
- Влажная протирка дверей, панелей эл.щитков, почтовых ящиков	1 раз в месяц
- Мытье окон, протирка плафонов, откосов, приборов отопления тамбуров подъездов	2 раза в год*
Содержание и уборка придомовой территории:	
В летний период:	
- Очистка крылец и тротуаров, уборка территории от мусора;	ежедневно
- Подметание проездов и парковок;	еженедельно
- Выкашивание газонов в летний период;	16 раз за сезон (с 15 мая по 15 октября)
- Мойка площадок с резиновым покрытием	раз в 2 недели (с 15 апреля по 30 сентября)
- Подметание площадок с резиновым покрытием	раз в неделю с 15 апреля по 30 сентября)
- Полив газонов и зеленых насаждений; прополка газонов, подсев газонов	по мере необходимости
- Удобрение газонов, протравка газонов, аэрация, щелевание газонов	2 раза за сезон
- Обработка деревьев и кустарников, уход за зелеными насаждениями	по мере необходимости
В зимний период:	
- Подметание и сдвигание свежевыпавшего снега с крылец и тротуаров	ежедневно в дни снегопада
- Подметание крылец и тротуаров в дни без снегопада	ежедневно
- Механизированная буртовка, уборка с проездов и вывоз / перекидывание снега	еженедельно
- Очистка территории от уплотненного снега и наледи, посыпка песком	по мере необходимости
- Очистка приямков, крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега	по мере необходимости
2. Текущий ремонт общего имущества МКД:	
- Плановый текущий ремонт	(см. Приложение № 5а)
- Текущий ремонт на непредвиденные неотложные работы	(см. Приложение № 5а)
3. Обеспечение вывоза бытовых отходов:	
- Вывоз ТБО (твердые бытовые отходы), передача на транспортирование и утилизацию	4 раз в неделю
- Вывоз КГО (крупногабаритные бытовые отходы), передача на транспортирование и утилизацию	3 раз в неделю
4. Услуги (работы) по управлению многоквартирным домом:	
Планирование и организация работ по техническому обслуживанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества и осуществление контроля	ежедневно в соответствии с графиками и планами работ
Мониторинг технического состояния дома	в соответствии с граф. осмотров
Хранение и ведение технической и иной документации на многоквартирный дом	в течении срока действия договора
Сбор и обработка показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета	в установленные законом и договором сроки
Установление договорных отношений с ресурсоснабжающими, подрядными и иными организациями. Контроль и претензионная исковая работа.	в течении срока действия договора
Осуществление расчетов с подрядными и ресурсоснабжающими организациями	в порядке расчетов по договорам
Взаимодействие с собственниками, советом МКД, органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими)	в течении срока действия договора
Начисление и сбор платы по договору, претензионная исковая работа, проведение корректировки, сверки расчетов, оформление платежных документов (квитанций) в личном кабинете	ежемесячно
Сбор, обработка, хранение данных о платежах и информации о собственниках и содержание информационных систем обеспечивающих данные мероприятия	ежедневно

Прием заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме	еженедельно по графику такого приема или по записи
Рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников (пользователей) и подготовка ответов	в сроки, установленные нормативно-правовыми актами
Подготовка расчетов, отчетов, актов, предложений и информирование собственников	по необходимости и в установленные законом и договором сроки

** - весной, осенью.*

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:
ООО «Управляющая компания Проспект»

630559, НСО, р.п. Кольцово, Никольский проспект, д. 6, оф. 6
ИНН 5433169856/КПП 543301001
р\счет 40 702 810 544 080 120 122
БИК 045004641
Сибирский банк ПАО Сбербанк
корр\счет 30 101 8/10 500 000 000 641
тел.: (383) 306-14-91; (383) 306-38-40
круглосуточная диспетчерская тел. (383) 306-37- 81

Директор_____/К.П. Корчагин/
М.П.

СОБСТВЕННИКИ:

Утверждение Собственниками настоящего Договора на общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня является его акцептом (подписанием).

Протокол общего собрания № 1/2019

от «16» апреля 2019г.

Приложение № 1А, 1Б, 1В

Инициатор общего собрания Кириллова В.Ю.

Приложение № 5а
к Договору управления многоквартирным домом № М3/3 от «16» апреля 2019г.

Перечень и стоимость работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме расположенном по адресу р.п.Кольцово, дом № 3 ул. Молодежная

1. В соответствии с Приложением № 5а настоящего Договора, утверждается наименование и стоимость работ по текущему ремонту общего имущества **2019-2020 год:**

Наименование работ	Степень опасности	Стоимость работ (руб.)	Примечание
Плановый текущий ремонт			
Нанесение дорожной разметки в парковочных карманах на придомовой территории (27 полос) и дополнительного обозначения парковочных мест для инвалидов (1 шт.)	2	4509,2	
Непредвиденный текущий ремонт			
Текущий ремонт на непредвиденные неотложные работы (дефекты требующие немедленного устранения т.к. представляют угрозу жизням людей или безопасности строения, выполняется по согласованию с советом дома)		23009,92	
Итого:		27519,12	

1-я степень опасности (незначительная опасность) дефекта – дефект, который устраняется при осмотрах общего имущества, а также при проведении ВТР.
2-я степень опасности (незначительная опасность) – дефект, который устраняется при проведении планового текущего ремонта. Несвоевременное устранение дефектов 2 степени опасности приводит к увеличению затрат будущих периодов.
3-я степень опасности дефекта - дефект, непринятие решения об устранении которого, может привести в будущем к переклассификации степени его опасности: в техническую или в экономическую (предаварийный дефект). Для предотвращения перехода данного дефекта в более высокую степень опасности необходимо проводить постоянный мониторинг. По итогам мониторинга осуществляется переклассификация дефекта в 5 или 4 степень опасности.
4-я степень опасности дефекта - дефект, представляющий собой экономическую опасность. Своевременное устранение данного дефекта позволяет уменьшить затраты будущих периодов деятельности по управлению многоквартирным домом. Непринятие своевременного решения о проведении текущего ремонта в ближайший период приводит к значительным финансовым затратам в будущий период.
5-я степень опасности дефекта – дефект, представляющий собой техническую опасность. Классификация данного дефекта позволяет предупредить: гибель людей, нанесение вреда их здоровью, разрушение конструктивных элементов многоквартирного дома и выход из строя жизне обеспечивающего граждан оборудования. Основные составляющие данного вида опасности: угроза жизни и здоровью граждан, угроза разрушения (обрушения) конструктивных элементов и как следствие потеря имущества собственников, выход из строя оборудования жизнеобеспечения и повышенной опасности (внутридомовые системы-отопления, электроснабжения, газоснабжения, пожаротушения, водоснабжения, дымоудаления, лифтового оборудования).

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:
ООО «Управляющая компания Проспект»

630559, НСО, р.п. Кольцово, Никольский проспект, д. 6, оф. 6
ИНН 5433169856/КПП 543301001
р\счет 40 702 810 544 080 120 122
БИК 045004641
Сибирский банк ПАО Сбербанк
корр\счет 30 101 8/10 500 000 000 641
тел.: (383) 306-14-91; (383) 306-38-40
круглосуточная диспетчерская тел. (383) 306-37- 81
Директор_____ /К.П. Корчагин/
М.П.

СОБСТВЕННИКИ:

Утверждение Собственниками настоящего Договора на общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня является его акцептом (подписанием).

Протокол общего собрания № 1/2019

от «16» апреля 2019г.

Приложение № 1А, 1Б, 1В

Инициатор общего собрания Кириллова В.Ю.

Приложение № 6
к Договору управления многоквартирным домом № М3/3 от «16» апреля 2019г.

АКТ ОБСЛЕДОВАНИЯ
температуры горячей воды в помещении по адресу:

ул. _____, дом ___ , жилое/нежилое помещение №____

р.п. Кольцово *« __» _____ 201__ г.*

Представителем управляющей организации _____
(должность, ФИО)
_____

в присутствии собственника помещения _____
(ФИО)
был произвел осмотр системы горячего водоснабжения, замечания **есть/нет**

_____

Также был произведен замер температуры ГВС _____
(указать помещение)
после слива продолжительностью ____ минут(ы) температура составила _____^{0}С.

Температура ГВС (согласно Постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354, Приложение 1, подпункт *(2) (Перед определением температуры горячей воды в точке водоразбора производится слив воды в течение не более 3 минут.)).

Температура теплоносителя на вводе в здание _____^{0}С

Время на момент замера _____час _____мин

Замеры проводились прибором _____№_____

дата следующей поверки _____ _____ 20____ г

Заключение:_____
_____
_____

Показания счетчиков горячей воды на момент обследования

прибор учета / наименование	заводской номер	показания	примечания

Акт составлен в _____ экземплярах

Подпись представителя управляющей организации: _____
(ФИО, подпись)

Подпись собственника помещения:_____
(ФИО, подпись)

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:
ООО «Управляющая компания Проспект»

630559, НСО, р.п. Кольцово, Никольский проспект, д. 6, оф. 6
ИНН 5433169856/КПП 543301001
р\счет 40 702 810 544 080 120 122
БИК 045004641
Сибирский банк ПАО Сбербанк
корр\счет 30 101 8/10 500 000 000 641
тел.: (383) 306-14-91; (383) 306-38-40
круглосуточная диспетчерская тел. (383) 306-37-81

Директор_____ /К.П. Корчагин/
м.п.

СОБСТВЕННИКИ:

Утверждение Собственниками настоящего Договора на общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня является его акцептом (подписанием).

Протокол общего собрания № 1/2019

от «16» апреля 2019г.

Приложение № 1А, 1Б, 1В

Инициатор общего собрания
Кириллова В.Ю.

Приложение № 7
к Договору управления многоквартирным домом № М3/3 от «16» апреля 2019г.

АКТ
замера температуры в помещении

р.п. Кольцово «_____»_____ 20___ г

Мы ниже подписавшиеся:

_____

(ФИО собственника/представителя)

_____

_____

составили настоящий акт о том, что для определения соответствия предельно допустимой температуры в жилом помещении, регламентированной ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях», пп. 4.2, 4.3, таблица 1 и СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», п. 4.1 и приложение 2, были произведены замеры температуры воздуха в помещениях,
расположенных в кв. № _____ **ул.** _____**№ дома**_____

Время проведения измерений:

с _____ час. _____ мин. **по** _____ час. _____ мин.

Температура наружного воздуха: _____ *°С,* погодные условия: _____

Термометр: модель_____

Значения температуры:

1. *Кухня (S=_____ м.кв.)* _____ *°С*
2. *Жилая комната 1 (S=_____ м.кв.)* _____ *°С*
3. *Жилая комната 2 (S=_____ м.кв.)* _____ *°С*
4. *Жилая комната 3 (S=_____ м.кв.)* _____ *°С*

_____ _____
(Ф.И.О.) (подпись)

_____ _____
(Ф.И.О.) (подпись)

Собственник кв. № по ул. _____ _____

_____ _____
(Ф.И.О. собственника/ представителя) (подпись)

_____ _____
(подпись)

Акт составлен в __ Экземплярах

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:
ООО «Управляющая компания Проспект»

630559, НСО, р.п. Кольцово, Никольский проспект, д. 6, оф. 6
ИНН 5433169856/КПП 543301001
р\счет 40 702 810 544 080 120 122
БИК 045004641
Сибирский банк ПАО Сбербанк
корр\счет 30 101 8/10 500 000 000 641
тел.: (383) 306-14-91; (383) 306-38-40
круглосуточная диспетчерская тел. (383) 306-37- 81

Директор_____ /К.П. Корчагин/
м.п.

СОБСТВЕННИКИ:

Утверждение Собственниками настоящего Договора на общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня является его акцептом (подписанием).

Протокол общего собрания № 1/2019

от «16» апреля 2019г.

Приложение № 1А, 1Б, 1В

Инициатор общего собрания Кириллова

Приложение № 8
к Договору управления многоквартирным домом № М3/3 от «16» апреля 2019г.

Размер платы и порядок определения размеров платы и осуществления расчетов по договору №М3

1. В соответствии с перечнем и объемом работ, услуг определенным в Приложениях №5, №5а настоящего Договора, устанавливается следующий размер платы за содержание жилого помещения **на 2019 год**:

Наименование	Руб. с 1м² в мес.	Руб. в год с дома
1. Содержание общего имущества МКД		
Содержание конструктивных элементов здания и объектов благоустройства	1,18	54 120,94
Содержания мусоропроводов и площадок погрузки	2,00	91 730,40
Содержание ИТП, систем водоснабжения (холодного и горячего) и водоотведения, отопления и теплоснабжения, пожарных сухотрубов и средств пожаротушения (огнетушителей)	3,66	167 866,63
Содержание электрического и телекоммуникационного оборудования МКД	2,88	132 091,78
Обеспечение контроля за общим имуществом и инженерными системами в МКД (выполняет консьерж)	11,12	510 021,02
Содержание лифтов	1,32	60 542,06
Содержание мест общего пользования	4,41	202 265,53
Содержание и уборка придомовой территории	14,47	663 669,44
Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания	0,59	27 060,47
2. Текущий ремонт объектов общего имущества МКД: *- Плановый текущий ремонт,* *- Текущий ремонт на непредвиденные неотложные работы*	0,60 0,15 0,45	27 519,12 *6 879,78* *20 639,34*
3. Управление многоквартирным домом	6,26	287 116,15
ВСЕГО	**48,49**	**2 224 003,55**

Общий годовой размер платы по договору устанавливается из расчета платы за содержание жилого помещения, определяемой в течение года, соразмерно площади жилых и нежилых помещений.

Плата за содержание жилого помещения вносится ежемесячно, в течение срока действия настоящего Договора.

В соответствии с жилищным законодательством (ч. 2 ст. 154 ЖК РФ) плата за содержание жилого помещения включает в себя: плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме).

2. Размер оплаты 1 м² в месяц жилого (нежилого) помещения для Собственников **на 2019 год** составляет - **48,49 руб**.

3.Размер платы за коммунальные услуги для потребителей определяется исходя из тарифов, устанавливаемых в порядке, определяемом действующим законодательством, и объемов, определяемых исходя из нормативов потребления и показаний приборов учета.

Объемы потребленных коммунальных услуг определяются в порядке, определенном в Правилах предоставления коммунальных услуг, и Приложениях к указанным Правилам, а в случаях, не урегулированных Правилами предоставления коммунальных услуг, нормами настоящего договора.

4. Тарифы на коммунальные услуги действующие **на 2019г.**

Услуга	Тариф (с НДС)	Норматив с 01.01.19	Приказ департамента по тарифам НСО
Холодное водоснабжение	с 01.01.2019г. **40,21** руб./м.куб. с 01.07.2019г. **40,21** руб./м.куб.	7,790	№ 600-В от 03.12.2018г.
Водоотведение	с 01.01.2019г. **28,87** руб./м.куб. с 01.07.2019г. **28,87** руб./м.куб.	8,88	№ 600-В от 03.12.2018г.
Теплоноситель	с 01.01.2019г. **23,27** руб./м.куб. с 01.07.2019г. **24,01** руб./м.куб.	5,531	№ 726-ТЭ от 11.12.2018г.

Тепловая энергия	с 01.01.2019г. **1496,12**руб./Гкал с 01.07.2019г. **1543,88** руб./Гкал	0,05811	№ 695-ТЭ от 06.12.2018г.
Электроэнергия	с 01.01.2019г. **2,60** руб./кВт с 01.07.2019г. **2,68** руб./кВт		№ 746-ЭЭ от 13.12.2018г.
Твердые коммунальные отходы (тариф)	с 01.01.2019г. по 31.12.2019г. **466,00** руб./м^3		№769-ЖКХ от 18.12.2018г.
Твердые коммунальные отходы (норматив на 1 проживающего)	**2,38** м^3/год		№342-ЖКХ от 20.10.2017г.

*С **01.07.2017**г. в соответствии с постановлением Правительства Новосибирской области от 14.07.2016 №211-п расчет платы за отопление осуществляется **равномерно в течение календарного года (по нормативу** потребления коммунальной услуги по отоплению), с корректировкой 1 раз в год по фактическим показаниям общедомового прибора учета тепловой энергии.*

5. Характеристика деятельности, осуществляемой в нежилом помещении (необходима для расчета объемов потребленных коммунальных услуг, при отсутствии или неисправности приборов учета).

Адрес нежилого помещения	Площадь нежилого помещения	Вид осуществляемой деятельности	Характеристика деятельности		
			Количество работающих	Количество блюд	И т.п.

6. Лицами, выбранными собственниками в совет многоквартирного дома для осуществления контроля за исполнением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору, являются:

Председатель

_____ (ФИО или наименование юр. лица и ФИО руководителя) _____ (№ помещ.) _____ (Контактный телефон)

члены совета

_____ (Ф.И.О.) _____ (№ помещ.) _____ (Контактный телефон)

_____ (Ф.И.О.) _____ (№ помещ.) _____ (Контактный телефон)

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:
ООО «Управляющая компания Проспект»

630559, НСО, р.п. Кольцово, Никольский проспект, д. 6, оф. 6
ИНН 5433169856/КПП 543301001
р\счет 40 702 810 544 080 120 122
БИК 045004641
Сибирский банк ПАО Сбербанк
корр\счет 30 101 8/10 500 000 000 641
тел.: (383) 306-14-91; (383) 306-38-40
круглосуточная диспетчерская тел. (383) 306-37-81

Директор_____/К.П. Корчагин/
М.П.

СОБСТВЕННИКИ:

Утверждение Собственниками настоящего Договора на общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня является его акцептом (подписанием).

Протокол общего собрания № 1/2019

от «16» апреля 2019г.

Приложение № 1А, 1Б, 1В

Инициатор общего собрания Кириллова

Приложение № 9
к Договору управления многоквартирным домом № М3/3 от «16» апреля 2019г.

Оплата в кассу: Никольский проспект 6 офис 6 Вт. - Сб. С 9 до 18 час.
(обед с 12-00 до 13-00), Выходные — Вс. и Пн.

СЧЕТ-КВИТАНЦИЯ ЗА _____20____г.

Оплата в терминалах Сбербанка: по № Л.С.
Оплата по реквизитам: ООО «Управляющая компания Проспект» ИНН 5433169856
р/с 40702810544080120122, Сибирский банк ПАО Сбербанк БИК 045004641

р.п. Кольцово, ул. Молодежная, д. 3 кв._____
Л.С. № _____

Услуга/Поставщик услуги	Тариф	Объемы	Начислено всего (без льгот)	Перерасчеты увеличение (+) уменьшение (-)	Итого начислено за _____	Пени на * _____
Плата за содержание жилого помещения:						
Содержание общего имущества МКД Услуги и работы по управлению МКД Текущий ремонт общего имущества МКД						
Итого плата за содержание жилого помещения:						
Ресурсы, потребляемые при содержании ОИ в МКД:						
Горячая вода, потребляемая для сод. ОИ в МКД Отведение сточных вод, потребляемых для сод. ОИ в МКД Холодная вода, потребляемая для сод. ОИ в МКД Электроэнергия, потребляемая для сод. ОИ в МКД						
Домофон						
Плата за коммунальные услуги:						
Отопление/МУЭП «ПРОМТЕХЭНЕРГО» Теплоэнергия для ГВС/ МУЭП «ПРОМТЕХЭНЕРГО» Теплоноситель для ГВС/МУЭП «ПРОМТЕХЭНЕРГО» **Итого по горячей воде:** Холодная вода/МУЭП «ПРОМТЕХЭНЕРГО» Водоотведение/МУЭП «ПРОМТЕХЭНЕРГО» Электроэнергия/ОАО «Новосибирскэнергосбыт»						
		Итого:				

Задолженность/Переплата за предыдущие периоды:_____руб.

Сумма к оплате: _____руб.

*** сумма пени рассчитана справочно на дату формирования квитанции и может быть увеличена в момент оплаты**

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:
ООО «Управляющая компания Проспект»

630559, НСО, р.п. Кольцово, Никольский проспект, д. 6, оф. 6
ИНН 5433169856/КПП 543301001
р\счет 40 702 810 544 080 120 122
БИК 045004641
Сибирский банк ПАО Сбербанк
корр\счет 30 101 8/10 500 000 000 641
тел.: (383) 306-14-91; (383) 306-38-40
круглосуточная диспетчерская тел. (383) 306-37- 81
Директор_____/К.П. Корчагин/
М.П.

СОБСТВЕННИКИ:

Утверждение Собственниками настоящего Договора на общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня является его акцептом (подписанием).

Протокол общего собрания № 1/2019

от «16» апреля 2019г.

Приложение № 1А, 1Б, 1В

Инициатор общего собрания Кириллова В.Ю.

Приложение № 10
к Договору управления многоквартирным домом № М3/3 от «16» апреля 2019г.

ПАМЯТКА

собственникам помещений на период заселения, владения помещением и проведения ремонтных работ

РЕКОМЕНДУЕТСЯ:

1. Для сохранности цементно-песчаной стяжки **необходимо** всю поверхность стяжки покрыть пленочным материалом (полиэтиленовая пленка, линолеум);

2. Для создания в квартирах нормального температурно-влажностного режима и работы вытяжной вентиляции **необходимо**:
   - обеспечить приток воздуха в квартиру путем открывания оконных створок;
   - установить двери в санузле, кухне.

3. При прокладывании слаботочной проводки из электрощита в квартиру пользоваться **существующим специальным слаботочным каналом**.

4. Необходимо в помещении санузла и ванной при устройстве чистых полов (керамическая плитка) выполнить гидроизоляцию цементно-песчаной стяжки «Кальматроном» или «Акватроном».

5. При устройстве чистых полов – комнаты, кухни, холлы, коридоры, прихожие квартир запрещается применять материалы без звукоизоляционной основы.

6. При отсутствии собственников/потребителей в помещении перекрывать подачу холодной и горячей воды для предотвращения затопления при аварии.

7. Не устанавливать москитные сетки на витраж остекления балконов, поскольку он вентилируемый и насекомые могут беспрепятственно проникнуть на балкон через щели, предназначенные для вентиляции. Герметизация балкона приведет к нарушению температурно-влажностного режима, что приведет к избыточной влажности и как следствие разрушению окрасочных слоев рам остекления, наружных стен и самих конструкций остекления. Предлагаем Вам устанавливать москитные сетки на пластиковые стеклопакеты окон или балконные двери.

8. **Устанавливать накопительные водонагреватели** в связи с невозможностью обеспечения в летний период нормальной температуры горячей воды (актуально для новостроек из-за низкой заселенности, отсутствия циркуляции в системе горячего водоснабжения летом в р.п. Кольцово, и местоположения дома на тупиковых участках сетей).

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

1. Производство внутриквартирных перепланировок (необходимо согласование в администрации);
2. Устройство новых и увеличение существующих оконных и дверных проемов;
3. Устройство штраб и борозд в несущих конструкциях (плиты перекрытия, стены);
4. Устройство приквартирных тамбуров в коридорах общего пользования;
5. Установка кондиционеров на вентилируемый фасад;
6. Замена проектных отопительных приборов, подключение приборов, не предусмотренных проектом (необходимо согласование с Управляющей организацией).

внимание *- система отопления и водоснабжения круглый год находится под давлением и заполнена водой.*

7. Самовольное подключение к общей теле-антенне.
8. Производить внутреннюю отделку лоджий и балконов (изменение цветового решения окраски стен, выполнение облицовки стен другими отделочными материалами, установку москитных сеток на лоджии и балконе цветом отличным от цвета конструкции остекления), так как это нарушает

единое фасадное решение и ухудшает архитектурный облик здания. При установке входных дверей в квартиры **выполнить** отделку примыкания стен к дверной коробке с последующей **сдачей** выполненных работ Управляющей организации.

9. Проводить ремонтные и отделочные работы, не обеспечив соответствие микроклимата в помещении и подготовку поверхностей требуемым параметрам температуры и влажности, согласно Строительным нормам и правилам и Инструкции по эксплуатации жилых (нежилых) помещений.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:
ООО «Управляющая компания Проспект»

630559, НСО, р.п. Кольцово, Никольский проспект, д. 6, оф. 6
ИНН 5433169856/КПП 543301001
р\счет 40 702 810 544 080 120 122
БИК 045004641
Сибирский банк ПАО Сбербанк
корр\счет 30 101 8/10 500 000 000 641
тел.: (383) 306-14-91; (383) 306-38-40
круглосуточная диспетчерская тел. (383) 306-37- 81

Директор_____/К.П. Корчагин/

м.п.

СОБСТВЕННИКИ:

Утверждение Собственниками настоящего Договора на общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня является его акцептом (подписанием).

Протокол общего собрания № 1/2019

от «16» апреля 2019г.

Приложение № 1А, 1Б, 1В

Инициатор общего собрания Кириллова Р.В.