

**Договор № М30- _____
управления многоквартирным домом**

г. Челябинск

« ____ » _____ 20 ____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Ньюдом» в лице директора Кочетовой Елены Олеговны, действующей на основании Устава и в соответствии с лицензией на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № 0860 от 11.12.2019г., именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и _____

_____»,
собственник (-и) жилого (нежилого) помещения № _____, общей площадью _____ кв.м. в многоквартирном доме, расположенном по адресу, указанному в Приложении № 1 (далее - многоквартирный дом, МКД), что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от « _____ » _____ 20 _____ года, именуемый (-ые) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Цель Договора

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и текущего ремонта общего имущества дома, состав которого определяется в соответствии с требованиями действующего законодательства и включает в себя, в том числе места общего пользования, инженерные системы, оборудование дома и придомовую территорию, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления МКД посредством управляющей организации.

2. Общие положения

2.1. Условия Договора утверждены общим собранием собственников помещений дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений в доме.

2.2. Общее собрание собственников помещений дома является органом управления МКД. В перерывах между общими собраниями собственников помещений управление МКД осуществляет Управляющая организация на условиях, установленных общим собранием.

3. Предмет Договора

3.1. Собственник поручает, а Управляющая организация в течение согласованного срока, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению МКД, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, обеспечивать предоставление Собственнику коммунальных услуг или, в случаях, предоставления коммунальных услуг Собственнику непосредственно ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, в соответствии с заключенными договорами с собственниками помещений в доме, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД (Приложение № 3 к Договору), к предоставлению коммунальных услуг, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД деятельность за дополнительную плату.

3.2. Собственник обязуется вносить плату за содержание помещения, включающую 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 (далее - плата за содержание помещения), а также оплачивать иные услуги Управляющей организации в порядке, установленном Договором.

3.3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом, а также периодичность их выполнения указаны в Приложении № 2 к Договору (далее - Перечень работ по содержанию имущества).

3.4. Перечень работ по содержанию имущества изменяется в порядке, предусмотренном пунктом 3.6 Договора, а также на основании решения общего собрания собственников помещений. При изменении Перечня работ по содержанию имущества на основании решения общего собрания собственников помещений, он определяется с учетом предложений управляющей организации о размере платы за содержание помещения.

3.5. Текущий ремонт дома включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий, выполняемых с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

3.6. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества ежегодно определяется по результатам весеннего и (или) осеннего осмотра дома, проводимого управляющей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством. При этом мероприятия по текущему ремонту общего имущества МКД определяются в пределах средств, предусмотренных для восстановительных работ в пункте 1.7 Приложения № 2.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством.

4.1.2. Оказывать предусмотренные Договором услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующего законодательства. Самостоятельно или с привлечением иных юридических или физических лиц, имеющих необходимую квалификацию, а в случаях предусмотренных действующим законодательством - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, указанного в Приложении № 3 к Договору.

4.1.3. Представлять интересы Собственника по предмету Договора и при оказании дополнительных работ и услуг, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей Договора, в организациях любых организационно-правовых форм.

4.1.4. Принимать, хранить и в случаях, предусмотренных законодательством, передавать техническую документацию на МКД, связанную с исполнением Договора.

4.1.5. Систематически проводить осмотры общего имущества МКД и корректировать базы данных, отражающих его состояние, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы выполнения работ и услуг в целях исполнения Перечня работ по содержанию имущества.

4.1.7. В случаях предусмотренных действующим законодательством предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; теплоснабжение (отопление); обращение с твердыми коммунальными отходами в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.1.8. Обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, к предоставлению коммунальных услуг, в случае если коммунальные ресурсы предоставляются ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами на основании заключенных в соответствии с действующим законодательством с Собственником договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.

4.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома в соответствии с требованиями действующего законодательства, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника, в сроки, установленные законодательством.

4.1.10. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и принимать соответствующие меры в установленные

действующим законодательством сроки.

4.1.11. Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей и (или) стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере, путем размещения на оборотной стороне платежного документа, направляемого Собственнику для оплаты, размещения объявления на досках объявлений, расположенных на первых этажах многоквартирного дома или путем размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет.

4.1.12. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. Договора, обеспечивая выставление платежного документа в срок не позднее 6-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.1.13. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением договоров, заключенных Управляющей организацией с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.14. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.15. Организовать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Определять порядок и способ выполнения работ по управлению МКД, условия договоров, заключаемых с лицами, которые привлечены к выполнению работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а также иных работ и услуг, в том числе дополнительных услуг, необходимость предоставления которых утверждена решением общего собрания собственников помещений.

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния общедомовых коммунальных систем, находящихся в помещениях Собственника.

4.2.3. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб на них.

4.2.4. Приостанавливать и (или) ограничивать предоставление коммунальных услуг по Договору по основаниям, в порядке и сроки, предусмотренные Постановлением Правительства РФ, в том числе в случае наличия у Собственника задолженности по коммунальным услугам.

4.2.5. Перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг), предусмотренных Перечнем работ по содержанию имущества, а также направлять их на оплату непредвиденных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома.

4.2.6. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п.4.3.5- п.4.3.13 Договора.

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

4.2.8. Осуществлять обработку персональных данных в целях исполнения договора управления, включая передачу таких данных ресурсоснабжающим организациям для предоставления коммунальных услуг, а также иным лицам в целях выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, реализации решений общих собраний собственников помещений многоквартирного дома и (или) заключения договоров оказания дополнительных услуг собственникам помещений многоквартирного дома.

4.2.9. Требовать от Собственника и (или) Пользователя помещений устранения выявленных нарушений в установленные Управляющей организацией сроки.

4.2.10. Оказывать платные услуги согласно действующим перечням платных услуг.

4.2.11. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг и дополнительных услуг в случае невнесения Собственником оплаты за данные услуги.

4.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги, а также услуги, предоставленные в целях исполнения решений общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора, а также выполнением индивидуальных заявок собственника, если выполнение данной заявки было согласовано с собственником помещения. Данные расходы включаются в выставляемом Управляющей организацией платежном документе на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться условиями Договора.

4.3.2. Своевременно информировать Управляющую организацию о смене собственника или владельца помещения с предоставлением копий документов, подтверждающих смену собственника или владельца (выписка из ЕГРН, документ-основание и т.п.)

4.3.3. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

4.3.4. Своевременно осуществлять поверку или замену индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, отоплению. В случаях и в порядке, установленных действующим законодательством обеспечить организацию мероприятий по поверке или замене индивидуальных приборов учета потребления электроэнергии. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета, введенных в эксплуатацию в установленном действующим законодательством порядке.

4.3.5. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

-не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;

-при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

-не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;

-не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией;

-не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

-не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;

-не производить слив теплоносителя (воды) из системы и приборов отопления;

-не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла;

-не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещению, помещениям иных собственников либо общему имуществу многоквартирного дома;

-за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;

-не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего пользования МКД;

-не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;

-замену остекления помещений, балконов и лоджий, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплит-систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома, производить после предварительного уведомления Управляющей организации и с соблюдением установленного действующим законодательством порядка, в том числе после согласования в случаях, предусмотренных законодательством с органами местного самоуправления г. Челябинска;

-соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

-не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

-соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, выполнять другие требования пожарной безопасности и другие требования законодательства.

4.3.6. Исполнять обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.3.7. При выполнении работ по поквартирной разводке вытяжных воздуховодов системы общедомовой механической вытяжной вентиляции руководствоваться Приложением №4 к Договору.

4.3.8. При осуществлении строительных и электротехнических работ в помещении обеспечить соблюдение пунктов 4.4.4, 4.4.5 и 4.5. Договора.

4.3.9. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

4.3.10. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и (или) переустройству принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими муниципальными нормативными правовыми актами. Переустройство и (или) перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, переоборудование внутренних инженерных сетей производить с соблюдением требований статей 26 и 28 Жилищного кодекса РФ с предоставлением в управляющую организацию перед проведением работ соответствующего решения органа местного самоуправления города Челябинска и проекта переустройства и (или) перепланировки помещения, а после проведения работ - с обязательным предоставлением управляющей организации Акта приемочной комиссии, предусмотренного Жилищным кодексом РФ.

4.3.11. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящегося в принадлежащих ему помещениях.

4.3.12. Не производить переоборудование и перепланировку общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома.

4.3.13. При выявлении факта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

4.3.14. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области и органов местного самоуправления г. Челябинска применительно к условиям Договора.

4.3.15. Оплатить за свой счет работы и услуги, не установленные Договором, в случае возникновения необходимости их проведения Управляющей организацией, в том числе работ, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником условий п.4.3.5-4.3.14 и 7.1 Договора.

4.3.16. Своевременно уведомлять Управляющую организацию об изменении информации, указанной в разделе 14 Договора, в том числе для целей своевременного получения платежных документов, направляемых Управляющей организацией согласно условий Договора.

4.3.17. Информировать иных лиц (Пользователей), проживающих или пользующихся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, о необходимости соблюдения условий Договора, в том числе п.4.3.5-4.3.14 и 7.1 Договора.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. В порядке, предусмотренном действующим законодательством, осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых по Договору работ, соблюдением сроков их выполнения, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Управляющей организации.

4.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться в Управляющую организацию с заявлением о временной приостановке подачи в жилое помещение (квартиру) воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

4.4.3. Требовать в установленном действующим законодательством порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги по Договору, в случае оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

4.4.4. Производить электромонтажные работы в помещении, соблюдая следующие требования: выполнить однолинейную схему квартирного электросчета в двух экземплярах, один экземпляр предоставить в Управляющую организацию; максимальная выделенная мощность на квартиру: 10 кВт; напряжение на границе балансовой принадлежности: 220В ± 10%, категория надежности электроснабжения: 2 (вторая).

4.4.5. Проводить ремонтно-строительные работы в помещении, при этом в целях безаварийной эксплуатации помещений и недопустимости возможного повреждения инженерных систем здания либо нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений и собственникам других помещений Собственнику необходимо:

- обеспечить доступ сотрудникам управляющей организации (по удостоверениям) в помещение Собственника в период проведения работ для осуществления контроля с целью недопущения нарушения прочности или разрушения несущих конструкций дома, недопущения нарушений в работе инженерных систем дома, соблюдения строительных норм и правил при проведении переустройства (перепланировки) помещения;

- оштукатурить наружную стену изнутри помещения, т.е. закрыть кирпичную кладку цементным раствором;

- оштукатурить межквартирные стены (в т.ч. в санузлах и ваннных комнатах) и стены, прилегающие к лифтовому холлу, квартирному холлу, к незадымляемым лестницам;

- соблюдать при производстве работ правила пожарной безопасности;

- бережно относиться к местам общего пользования, общему имуществу собственников помещений дома;

- установку наружных блоков кондиционеров производить в соответствии с требованиями действующего законодательства, места прохода разводки внешних блоков кондиционеров через наружную стену здания загерметизировать;

- вывоз строительного мусора обеспечить за счет собственных средств в соответствии с требованиями действующего законодательства;

- прокладку кабелей на этажных площадках и лифтовых холлах осуществлять с соблюдением требований действующего законодательства, своими силами и за свой счет в предусмотренных проектом кабелепроводах или штробах с последующим восстановлением отделки без установки дополнительных кабель-каналов с предварительным уведомлением Управляющей организации;

- отключить пожарную сигнализацию в помещении на время проведения пылевых работ и работ, связанных с использованием тепловых пушек (монтаж натяжных потолков и т.д.), для этого собственнику необходимо не позднее, чем за один рабочий день, предоставить заявление в офис управляющей организации (при себе необходимо иметь документ удостоверяющий личность);

- после окончания отделочных работ снять транспортные колпачки с извещателей пожарной сигнализации.

4.4.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами РФ, Челябинской области, города Челябинска, применительно к условиям Договора.

4.5. Собственнику запрещается:

4.5.1. Нарушать целостность ж/б перекрытий, диафрагм жесткости и несущих колонн здания.

4.5.2. Демонтировать или переносить стояки канализации.

4.5.3. Менять без согласования с управляющей организацией трубную разводку отопления, приборы отопления.

4.5.4. Изменять архитектурный облик здания, путем замены существующих ПВХ конструкций оконного остекления, на имеющие другой цвет и конфигурацию конструкции.

4.5.5. Демонтировать гидроизоляционный слой в санузлах и в примыканиях пола к наружным стенам.

4.5.6. Устанавливать наружные блоки кондиционеров на кирпичные ограждения балконов и конструкции остекления. Прокладывать провода фреоновых кондиционеров по поверхности фасада здания. Со стороны дворовой части здания допускается прокладка фреоновых проводов по фасаду (без штробления), с одновременной маскировкой их жестяным нащельником, окрашенным в цвет кирпичной кладки.

4.5.7. Подключать к системе горячего водоснабжения оборудование обогрева пола.

4.5.8. Склаживать строительный мусор на придомовой территории, в контейнеры и на контейнерные площадки, на балконах, в местах общего пользования, в том числе на лестничных маршах, в квартирных и лифтовых холлах, на эвакуационных выходах и лестничных клетках.

4.5.9. Производить слив в канализацию остатков раствора цемента и других быстротвердеющих строительных смесей (необходимо иметь для этих целей специальную емкость).

4.5.10. Производить пылевые работы и работы с использованием тепловых пушек для монтажа натяжных потолков без отключения датчиков пожарной сигнализации в квартире.

4.5.11. Переоборудовать систему пожарной сигнализации, демонтировать пожарные извещатели в помещении, а также оставлять их за натяжными, подшивными и подвесными потолками (необходимо вынос пожарных извещателей на поверхность некапитального потолка или на

стену).

4.5.12. Выполнять объединение квартиры с лоджией/балконом с нарушением требований действующего законодательства.

4.5.13. Выполнять установку дополнительного балконного остекления без проведения расчета нагрузки на плиту перекрытия; выполнять замену оконного и балконного остекления, установку оборудования на фасаде многоквартирного дома без соблюдения требований действующего законодательства, в том числе при отсутствии решения органа местного самоуправления г. Челябинска о согласовании выполнения данных работ.

5. Цена договора, порядок внесения и изменения размера платы по договору.

5.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие жилищно-коммунальные работы и услуги:

- работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, включая работы и услуги по управлению многоквартирным домом (Приложения №№ 1,2);

- коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

- коммунальные услуги - в случае предоставления коммунальных услуг Управляющей организацией.

5.2. В случае предоставления коммунальных услуг Собственнику ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, в соответствии с заключенными договорами с собственниками помещений в доме, и при наличии соответствующего решения общего собрания собственников, оплата коммунальных услуг производится непосредственно ресурсоснабжающей организации или региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

5.3. Плата за содержание помещения устанавливается в российских рублях за один квадратный метр общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, в размере, обеспечивающем выполнение работ и услуг в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом, определенном в соответствии с Договором и включает в себя все налоги, сборы и иные обязательные платежи.

5.4. Размер платы за содержание помещения утвержден решением общего собрания Собственников и указан в Приложении № 1 к Договору.

5.5. Размер платы за содержание помещения устанавливается на срок не менее одного года с момента внесения в реестр лицензий субъекта РФ по управлению домами данных об управлении МКД Управляющей организацией и индексируется в порядке, установленном пунктом 5.6 Договора.

5.6. Размер платы за содержание помещения на соответствующий год оказания услуг может изменяться на индекс (процент) изменения утвержденного органами местного самоуправления города Челябинска размера платы за содержание жилого помещения от действующего в городе Челябинске в предыдущий календарный год размера платы за содержание жилого помещения, но не ранее одного года с даты вступления Договора в силу и не чаще чем один раз в течение года оказания услуг по Договору. В указанных случаях Управляющая организация доводит до сведения Собственника размер платы, проиндексированный на соответствующий год оказания услуг, не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься указанная плата за содержание помещения путем размещения на оборотной стороне платежного документа, направляемого Собственнику для оплаты, размещения объявления на досках объявлений, расположенных на первых этажах многоквартирного дома и путем размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет.

5.7. Собственники вправе с учетом предложений Управляющей организации принять решение об установлении иного размера платы за содержание помещения, чем установлен в соответствии с пунктами 5.4-5.6 Договора, путем проведения общего собрания собственников помещений.

5.8. Изменение размера платы за содержание помещения в соответствии с п.5.4 – 5.6 Договора не требует внесения изменений в Договор. В случае, предусмотренном пунктом 5.6. настоящего договора, Управляющая организация самостоятельно определяет изменение стоимости по каждой работе и услуге, указанной в Перечне работ по содержанию имущества, таким образом, чтобы увеличение размера платы в расчете на один месяц и один квадратный метр общей площади принадлежащего собственнику помещения не превысило 5% от размера платы, действующего в предыдущий год оказания услуг по Договору. При этом Управляющая организация размещает указанные сведения на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет и на досках объявлений, расположенных на первых этажах многоквартирного дома, не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься указанная плата за содержание помещения.

5.9. Управляющая организация вправе в порядке, предусмотренном действующим законодательством, предложить Собственнику иной размер платы на следующий год, в том числе в случае, если денежных средств с учетом индексации размера платы за содержание помещения будет недостаточно для проведения необходимого уровня содержания и ремонта многоквартирного дома.

5.10. Управляющая организация выполняет обязанности по Договору за счет денежных средств Собственников, перечисляемых Управляющей организацией.

5.11. В размере платы за содержание помещения, указанном в Приложении № 1 к Договору и определенном согласно пунктам 5.4.- 5.6. Договора, не учтены расходы на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Данные расходы рассчитываются Управляющей организацией и отражаются в платежном документе в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.12. При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства РФ.

5.13. Размер платы за услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами для жилых помещений, в случае предоставления указанных услуг Управляющей организацией, устанавливается с учетом тарифов и норм накопления, установленных нормативно-правовыми актами Челябинской области.

5.14. Оплата Собственником предоставленных работ и услуг по Договору осуществляется на основании направляемого Управляющей организацией платежного документа. Платежный документ может быть направлен на адрес электронной почты Собственника при наличии согласия собственника об использовании указанного способа направления платежного документа.

5.15. Срок внесения платежей устанавливается до 26 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.16. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, собственники на общем собрании определяют необходимый перечень и объем работ (услуг), стоимость этих работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается в соответствии с решением общего собрания собственников помещений и включается в платежный документ, направляемый Управляющей организацией с указанием наименования дополнительных работ и услуг.

5.17. Порядок и условия, в том числе условия финансирования, проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются в соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ.

5.18. Неиспользование помещений не является основанием невнесения Собственником платы за работы и услуги, оказанные управляющей организации по Договору, в том числе за дополнительные работы и услуги.

6. Порядок приемки работ (услуг), подготовки отчета по Договору.

6.1. Управляющая организация ежеквартально не позднее 30 (тридцати) рабочих дней после истечения квартала обязана предоставить Председателю Совета многоквартирного дома либо иному уполномоченному Представителю собственников помещений в многоквартирном доме (далее по тексту – Представитель) составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ, оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее по тексту – Акт).

6.2. Предоставление Акта Представителю в сроки, указанные в п.6.1 Договора, осуществляется управляющей организацией одним из следующих способов:

6.2.1. путем передачи лично Представителю, при этом на экземпляре Акта, остающемся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя с расшифровкой;

- 6.2.2. путем направления Управляющей организацией Акта Представителю по адресу нахождения имущества Представителя в МКД;
- 6.2.3. путем направления Управляющей организацией Акта Представителю по адресу электронной почты Представителя, при этом, для управляющей организации доказательством получения письма по указанной электронной почте служит автоматическое уведомление почтового агента о поступлении письма на указанную электронную почту, уведомление о прочтении письма со стороны Представителя не требуется;
- 6.2.4. путем направления управляющей организацией Акта Представителю через государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства.
- 6.3. Представитель в течение 20 (двадцати) дней с даты направления ему Акта должен подписать его или представить обоснованные письменные возражения в письменном виде с приложением подтверждающих документов. Предоставление указанных возражений к Акту производится путем их передачи Представителем в офис Управляющей организации.
- 6.4. В случае, если в срок, указанный в п.6.3 Договора, Представителем не представлены подписанный Акт или письменное мотивированное возражение к Акту, такой Акт считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.
- 6.5. В случае, если в МКД не выбран Председатель Совета многоквартирного дома либо окончен срок его полномочий, Акт подписывается любым Собственником, при этом требования п.6.2 и п.6.3 Договора не применяются.
- 6.6. Ежегодный отчет о выполнении Договора за предыдущий год оказания услуг (отчетный период) предоставляется Управляющей организацией собственникам помещений путем его размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в объеме, установленном действующим законодательством.
- 6.7. Ежегодный отчет о выполнении Договора предоставляется не позднее трех месяцев после истечения года оказания услуг.
- 6.8. Отчетным периодом является один год оказания Управляющей организацией услуг по Договору. Указанный период начинает исчисляться с даты вступления Договора в силу.

7. Предоставление доступа в Помещение

7.1. Собственник обязан:

- во избежание аварийных ситуаций и причинения ущерба третьим лицам, систематически производить визуальную проверку сантехнического внутриквартирного оборудования, а именно состояния соединительных фитингов и шаровых кранов (вентилей), резьбы, а в случае обнаружения неисправности незамедлительно обратиться в диспетчерскую службу Управляющей организации;
 - обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в помещении оборудования;
 - обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, находящегося в помещении Собственника;
 - незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на общем имуществе, расположенном внутри помещения, принадлежащего Собственнику.
- 7.2. Доступ в помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.
- 7.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.
- 7.4. Дата, указанная в сообщении Собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.
- 7.5. В случае отсутствия у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки доступа в помещение Собственника, составляется акт недопуска в помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других помещений или двумя незаинтересованными лицами.
- 7.6. С момента составления акта недопуска в помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

8. Ответственность Сторон

- 8.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу МКД в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.
- 8.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.
- 8.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, несет Управляющая организация.
- 8.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени, размер которой определяется в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ. Размер пени указывается в платежном документе, ежемесячно направляемом Управляющей организацией согласно условий Договора, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой за жилищно-коммунальные услуги.
- 8.5. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.
- 8.6. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
- 8.7. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем пункта 4.3.11 Договора, Собственник несет ответственность за незаконное переустройство и (или) перепланировку помещения в соответствии со ст.29 Жилищного кодекса РФ, ст.7.21. Кодекса об административных нарушениях РФ, ст.ст.167,168 Уголовного кодекса РФ. Управляющая организация вправе в судебном порядке взыскать с Собственника убытки, возникшие в результате незаконно произведенного переустройства и (или) перепланировки.
- 8.8. В случае причинения ущерба Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 8.9. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Рассмотрение жалоб и претензий

- 9.1. Управляющая организация рассматривает жалобы и претензии (далее – обращения) Собственника, связанные с управлением многоквартирным домом, содержанием и текущим ремонтом общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в сроки, установленные действующим законодательством.

10. Особые условия

- 10.1. Все споры, возникающие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры разрешаются в судебном порядке.
- 10.2. Местом исполнения настоящего Договора является месторасположение многоквартирного дома, указанное в Приложении № 1.
- 10.3. Судебные споры о взыскании задолженности за предоставленные услуги по Договору, подлежат рассмотрению в суде по месту исполнения Договора.

11. Форс-мажор

- 11.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства. Если обстоятельства

непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения убытков.

11.2.Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

12. Срок действия договора

12.1. Договор вступает в силу с даты внесения в реестр лицензий Челябинской области сведений об управлении Управляющей организацией многоквартирным домом, указанным в Приложении № 1.

12.2. Срок действия Договора: два года с даты вступления Договора в силу.

12.3. Договор может быть изменен и (или) расторгнут в порядке, предусмотренным Гражданским кодексом РФ, по основаниям, указанным в статье 162 Жилищного кодекса РФ.

12.4. Договор также считается расторгнутым с Собственником, с момента прекращения у него права собственности на помещение в МКД и предоставления в Управляющую организацию подтверждающих документов.

12.5. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

13. Прочие положения

13.1. Любые приложения, изменения и дополнения к Договору оформляются в письменной форме, путем составления соответствующего документа и подписываются Сторонами по Договору, или уполномоченными на то представителями Сторон.

13.2. По вопросам, не нашедшим отражение в Договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

13.3. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Приложения:

Приложение № 1 «Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, управление многоквартирным домом»;

Приложение № 2 «Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом»;

Приложение № 3 «Состав общего имущества многоквартирного дома»;

Приложение № 4 «Инструкция по выполнению работ по квартирной разводке вытяжных воздуховодов системы общедомовой механической вытяжной вентиляции»;

Приложение № 5 «Акт разграничения эксплуатационной ответственности инженерных систем».

14. Реквизиты Сторон

Управляющая организация

ООО «Ньюдом»

Адрес: 454003, г. Челябинск, ул. Татищева, д.264,
нежилое помещение № 2

ИНН/КПП 7447291779 /744701001

к/сч: 3010181070000000602

р/сч: 40702810672000044766

в Челябинском отделении N8597 ПАО СБЕРБАНК

БИК: 047501602

Телефон (многоканальный): 8 (351) 778-70-70

Телефон единого контакта-центра: 8 (351) 214-12-12

Адрес электронной почты: info@uk-newdom.ru

Интернет-сайт: <http://uk-newdom.ru>

Собственник

Ф.И.О. _____

СНИЛС: _____

Дата и место рождения _____

Паспортные данные: серия _____ № _____

Дата выдачи _____

Кем выдан _____

Адрес регистрации: _____

Контактный телефон: _____

Адрес электронной почты: _____

_____ / _____

подпись

ФИО

_____ / _____

подпись

ФИО

Я согласен на получение платежных документов (квитанций) на адрес электронной почты.

_____ / _____

подпись

ФИО

_____ / _____

подпись

ФИО

Направление бумажных платежных документов (квитанций) не требуется

_____ / _____

подпись

ФИО

_____ / _____

подпись

ФИО

_____ Е.О.Кочетова

**Размер платы
за содержание и текущий ремонт общего имущества, управление
многоквартирным домом по адресу: город Челябинск, улица Академика Макеева, дом № 30
для собственников помещений в доме**

| № п./п. | Наименование | Размер платы (руб./кв.м.) |
|---------|---|---|
| 1 | Содержание и текущий ремонт (без учета затрат на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме) за 1 кв.м. общей площади помещения | 36,04 Действует с 01.07.2023г., с учетом индексации, предусмотренной пунктом 5.6. Договора |

В размере платы за содержание и текущий ремонт общего имущества не учтены расходы на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Данные расходы рассчитываются Управляющей организацией и отражаются в платежном документе в соответствии с действующим законодательством РФ.

Адрес многоквартирного дома (место исполнения Договора): город Челябинск, улица Академика Макеева, дом № 30

**ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества,
управлению многоквартирным домом по адресу: город Челябинск, Академика Макеева, дом № 30
для собственников помещений в доме**

| № пп | Наименование | Периодичность | Тариф на 1 кв.м.в месяц, руб. |
|---|--|---|-------------------------------|
| Раздел I «Содержание и текущий ремонт общедомового имущества с учетом минимального перечня работ и услуг, установленного законодательством РФ» | | | |
| 1.1 Санитарно-гигиеническое содержание помещений, входящих в состав общего имущества | | | |
| | мытьё коридоров, лестничных площадок и лифтовых холлов 1-ых этажей, -1 этажей | 5 раз в неделю | 1,95 |
| | мытьё пола и стен кабины лифта | | 0,08 |
| | мытьё коридоров квартирных и лифтовых холлов выше 1-ых этажей | 2 раза в неделю | 4,15 |
| | мытьё лестничных площадок выше 1-ых этажей | 1 раз в месяц | 0,12 |
| | подметание лестничной клетки выше 1-ых этажей | 1 раз в неделю | 0,42 |
| | подметание коридоров кладовых с предварительным увлажнением | 1 раз в неделю | 0,17 |
| | протирка пыли с подоконников, перил лестниц, почтовых ящиков, отопительных приборов, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств в помещениях общего пользования | 1 раз в месяц | 0,05 |
| | влажная протирка стен, обметание пыли с потолков, протирка пыли с колпаков светильников (на лестничных площадках) | 1 раз в год | 0,11 |
| | мытьё и протирка дверей в помещениях общего пользования | ежеквартально | 0,07 |
| | мытьё и протирка оконных рам, стекол в окнах в помещениях общего пользования | 2 раза в год | 0,03 |
| | мытьё подъездных окон с улицы (альпинистами) | 1 раз в год | - |
| | дезинсекция и дератизация подвалов | 2 раза в год | 0,16 |
| | уборка технического подвала, уборка помещений электрощитовой | 1 раз в год | 0,02 |
| | мытьё пола индивидуального теплового пункта, насосной | 2 раза в год | 0,01 |
| | уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | 5 раз в неделю | 0,12 |
| 1.2 Содержание придомовой территории | | | |
| Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года: | | | |
| | сдвигка и подметание снега при снегопаде на тротуарах | 3 раза в сутки в дни снегопада | |
| | сдвигка и подметание снега при снегопаде на проездах | 1 раз в сутки в дни снегопада | |
| | очистка от снега крышек люков колодцев | 1 раз в сутки в дни снегопада | |
| | уборка тротуаров, проездов при отсутствии снегопада | каждый рабочий день в течение холодного периода | 4,36 |
| | очистка тротуаров от наледи, посыпка тротуаров во время гололеда | 1 раз в сутки во время гололёда | |
| | уборка контейнерной площадки от случайного мусора, снега и наледи | 5 раз в неделю | |
| | очистка периметра кровли подъездных козырьков от снега, наледи, сбивание сосулек в холодный период года | 6 раз в месяц холодный период года | |
| | очистка урн от мусора | ежедневно | 0,44 |
| | уборка проездов от снега спецтехникой | по мере необходимости | 0,26 |
| | вывоз снега после уборки проездов | (не более 2 раз в месяц) | 0,21 |

| Работы по содержанию придомовой территории в тёплый период года: | | | |
|---|--|-----------------|------|
| | уборка придомовой территории (тротуары, проезды, газоны и т.д.) от случайного мусора | 5 раз в неделю | 0,63 |
| | уборка детских и спортивных площадок | | 0,15 |
| | уборка контейнерной площадки от случайного мусора | | 0,02 |
| | очистка кровли подъездных козырьков от мусора и листьев в теплый период года | 2 раза в месяц | 0,15 |
| | очистка кровли дома от мусора | 2 раза в год | 0,03 |
| | очистка урн от мусора | ежедневно | 0,01 |
| | помыть урн | 1 раз в месяц | 0,02 |
| 1.3 Работы по проверке состояния несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн, перекрытий и покрытий, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) * | | | |
| | работы по проверке состояния фундамента, подвальных помещений, стен, перекрытий и покрытий, колонн дома, кровли, лестниц перегородок и фасада дома | 2 раза в год | 0,67 |
| | регулировка положения и открывания дверей в подвальных помещениях, техническом этаже, на лестничных клетках | 4 раза в год | |
| | прочистка водоприемной воронки | 2 раза в год | |
| | работы по проверке состояния внутренней отделки, оконных и дверных заполнений, а также полов помещений, относящихся к общему имуществу | 2 раза в год | |
| 1.4 Работы по техническому обслуживанию и проверке состояния оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме* | | | |
| | Общедомовое электрооборудование | | |
| | осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках | ежемесячно | |
| 1.4.1 | проверка работоспособности устройств защитного отключения, электрооборудования, в том числе в электрощитках (этажные, в подвале, тех,этаже, ИТП и насосные); техническое обслуживание силовых и осветительных установок элементов молнезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования, обслуживание трехфазных счетчиков | 2 раза в год | 0,68 |
| | поверка общедомовых трансформаторов тока учета электроэнергии | 1 раз в год | |
| | замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки | 1 раз в год | |
| | снятие показаний с общедомовых приборов учета электроэнергии и передача данных в ресурсоснабжающую организацию | ежемесячно | |
| 1.4.2 | Организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов | в течение года | 0,05 |
| 1.4.3 | Общеобменная система вентиляции техническое обслуживание и проверка состояния вентиляции | 1 раз в год | 0,12 |
| | Индивидуальный тепловой пункт, система автоматизации теплового пункта и водоподкачки | | |
| | осмотр оборудования систем автоматизации теплового пункта | 2 раза в год | |
| | осмотр и проверка исправности, работоспособности оборудования теплового пункта, водоподкачек, циркуляционных насосов, выполнение наладочных работ, контроль параметров теплоносителя и воды | 1 раз в неделю | |
| 1.4.4 | осмотр и проверка нарушения пломб, снятие и запись показаний с вычислителя в журнал (узел учета теплового пункта) | 2 раза в неделю | 0,69 |
| | гидравлические и тепловые испытания, проверка работоспособности запорной арматуры, теплообменника, очистка фильтров в системе отопления перед теплообменником и на узле учета, ревизия арматуры | 1 раз в год | |
| | очистка фильтров в системе циркуляции холодной воды на подогрев | ежемесячно | |
| | снятие, запись показаний с помощью компьютера с тепловычислителя и передача данных в ресурсоснабжающую организацию | ежемесячно | |
| | Системы горячего и холодного водоснабжения, система водоотведения | | |
| 1.4.5 | осмотр оборудования систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения | 2 раза в год | 0,62 |
| | прочистка канализационного лежачка | 1 раз в год | |
| | проверка исправности канализационных вытяжек | 2 раза в год | |
| | промывка участка водопровода | 2 раза в год | |
| | Система отопления дома | | |
| 1.4.6 | осмотр системы отопления (состояние трубопроводов, запорной арматуры, мембранных баков и контроль давления в них) | ежемесячно | 0,50 |
| | гидравлические испытания узлов ввода и системы, промывка и регулировка системы, удаление воздуха из системы отопления и ее промывка для удаления накипно-коррозийных отложений, проверка исправности и работоспособности, регулировка и техническое обслуживание оборудования системы отопления, контроль состояния контрольно-измерительных приборов, герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов | 1 раз в год | |

| | | | |
|--------|--|----------------|------|
| | Насосная станция | | |
| | осмотр оборудования систем автоматизации насосной станции | 2 раза в год | 0,63 |
| | проверка работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов для ХВС и для внутреннего пожарного водопровода | 1 раз в неделю | |
| 1.4.7 | осмотр мембранных баков, находящихся под давлением для ХВС и осмотр насосов с устранением неисправностей | ежемесячно | |
| | прочистка фильтров, ревизия арматуры | 1 раз в год | |
| | снятие, запись показаний с общедомового прибора учета и передача данных в ресурсоснабжающую организацию | ежемесячно | |
| | Система противопожарной защиты | | |
| 1.4.8 | техническое обслуживание системы противопожарной защиты, в том числе автоматической пожарной сигнализации, оповещения управления эвакуацией людей при пожаре, противопожарного водопровода многоквартирного жилого дома, системы дымоудаления | ежемесячно | 0,93 |
| | Обслуживание лифтов и системы диспетчерского контроля лифтов – два лифта | | |
| 1.4.9 | техническое обслуживание лифтов и системы диспетчерского контроля лифтов, организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта – 2 шт. | ежемесячно | 1,91 |
| | периодическое техническое освидетельствование и страхование лифтов – 2 шт. | 1 раз в год | 0,04 |
| | Система контроля и управления доступом в жилой дом | | |
| 1.4.10 | техническое обслуживание системы в составе домофонной связи (вызывные панели, слаботочные линии и пр.), контроллеров доступа, электромагнитных замков, считывателей, кнопок выхода и иных компонентов | ежемесячно | 0,96 |
| | техническое обслуживание входных и тамбурных дверей в подъезды | | |
| | Телекоммуникационное оборудование: системы коллективного приема телевидения | | |
| 1.4.11 | техническое обслуживание оборудования системы в составе головного оборудования (антенный комплекс, головная станция и пр.) и оборудования распределительной внутридомовой сети | ежемесячно | 0,28 |
| | 1.5 Аварийно-диспетчерское обслуживание | круглосуточно | 1,77 |
| | 1.6. Услуги управления | | |
| | <p>Ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме;</p> <p>Ведение технической документации многоквартирного дома;</p> <p>Организация общих собраний собственников помещений: подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в доме; уведомление собственников помещений в доме о проведении собрания; обеспечение ознакомления собственников помещений с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании; подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания; регистрация участников собрания; документальное оформление решений, принятых собранием; доведение до сведения собственников помещений решений, принятых на собрании;</p> <p>Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе: определение способа оказания услуг и выполнения работ; подготовка заданий для исполнителей услуг и работ; выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме; заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в доме;</p> <p>Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам помещений в доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в доме, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем;</p> <p>Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в доме и коммунальные услуги, в том числе: начисление обязательных платежей; оформление платежных документов и направление их собственникам помещений в доме; осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы в целях обеспечения предоставления собственникам помещений в доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в доме;</p> <p>Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством РФ;</p> <p>Осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;</p> <p>Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;</p> <p>Ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в доме;</p> <p>Разработка плана восстановительных работ.</p> | рабочие дни | 5,83 |

| 1.7. Восстановительные работы в отношении общего имущества МКД (текущий ремонт) | | | |
|---|---|-----------------------------|--------------|
| | восстановительные работы в отношении отдельных участков элементов фасада: восстановление плитки цоколя и т.д.; мелкий ремонт поврежденных элементов кровли; восстановительные работы в отношении оконных и дверных заполнений, фурнитуры элементов дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в доме (смена и ремонт замков, ручек, ревизия, смазка петель, шарниров и т.д.); восстановительные работы в отношении отдельных конструктивных элементов дома (восстановление отдельных элементов плиточного покрытия полов, локальных участков отделки стен, потолочной плитки, частичная окраска стен аварийных выходов, входов в подъезды, порогов дверей и т.д.); восстановительные работы в отношении насосов, запорной арматуры, мембранных баков, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств; восстановительные работы в отношении датчиков давления (манометры), температуры и расхода; мелкий ремонт оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (замена и (или) ремонт кранов, дисковых затворов, штуцеров, прокладок, автовоздушника), относящихся к общему имуществу в доме; восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов, фитингов, арматуры в случае их разгерметизации; мелкий ремонт элементов электроснабжения, изоляции проводов, цепей заземления; замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети помещений; замена или ремонт вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели) и (или) светильников мелкий ремонт, техническое обслуживание и покраска отдельных участков ограждений, оборудования площадок; устранение незначительных нарушений в элементах благоустройства и покраска их отдельных элементов, в том числе малых архитектурных; мелкий ремонт элементов СКУД, системы видеонаблюдения, СКПТ, СКС. | по мере выявления нарушений | 2,92 |
| Итого по разделу I (п.1.1-п.1.7) | | | 32,34 |
| Раздел II «Содержание общедомового имущества с учетом конструктивных особенностей многоквартирного дома» | | | |
| 2.1 | Система контроля и управления доступом на придомовую территорию | ежемесячно | 0,49 |
| | техническое обслуживание системы в составе домофонной связи (вызывные панели, слаботочные линии и пр.), контроллеров доступа, электромагнитных замков, считывателей, кнопок выхода и иных компонентов | | |
| | техническое обслуживание автоматики распашных ворот (блоки управления воротами, приводы ворот и пр.) | | |
| | техническое обслуживание створок ворот и калиток при входе/въезде на территорию | | |
| 2.2 | Система видеонаблюдения | ежемесячно | 0,78 |
| | техническое обслуживание системы в составе видеорегистраторов, видеокамер, линий связи и иных компонентов. | | |
| 2.3 | Структурированная кабельная система (СКС) | ежемесячно | 0,40 |
| | техническое обслуживание системы в составе: пассивного коммутационного оборудования, оптических и медных кабельных линий и иных компонентов | | |
| Итого по разделу II (п.2.1-п.2.3) | | | 1,67 |
| Раздел III «Дополнительные услуги» | | | |
| 3.1 | акарицидная обработка территории (обработка от клещей) | 1 раз в год | 0,006 |
| 3.2 | монтаж гирлянд | 1 раз в год | 0,01 |
| 3.3 | заполнение песочницы песком | 1 раз в год | 0,10 |
| | вскапывание песка в песочнице | 3 раза в неделю | |
| 3.4 | уход за газонами, в том числе: прополка | 1 раз в неделю | 0,88 |
| | ремонт газона (подсев, завоз чернозема) | 1 раз в год | |
| | выкашивание газонов | 2 раза в месяц | |
| | полив газонов | 2 раза в неделю | |
| 3.5 | уход за зелеными насаждениями, в том числе: вырезка сухих ветвей, внесение удобрений, укрытий растений на зиму | 1 раз в год | 0,68 |
| | посадка кустарников | 1 раз в год | |
| | прополка, перекопка, рыхление лунок и обработка ядохимикатами, формирование кроны | 2 раза в год | |
| | полив кустарников и деревьев | 2 раза в неделю | |
| | | | |
| 3.6 | посадка цветов в клумбы и вазы-цветочницы | 1 раз в год | 0,07 |
| | полив цветов | 2 раза в неделю | |
| 3.7 | снятие показаний в этажных санитарно-технических помещениях и электросчетчиках | ежемесячно | 0,20 |
| 3.8 | предоставление пакетиков для собачьих экскрементов | 1 раз в неделю | 0,07 |
| 3.9 | замена баскетбольных сеток | 1 раз в год | 0,003 |
| 3.10 | приобретение волейбольных сеток | 1 раз в год | 0,01 |
| Итого по разделу III (п.3.1- п. 3.10) | | | 2,03 |

* В состав работ и услуг включены все работы по обслуживанию общего имущества, предусмотренные Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (в ред. от 29.06.2020), за исключением восстановительных работ. Перечень восстановительных работ в отношении общего имущества дома (текущий ремонт) определен в пункте 1.7 настоящего Перечня.

Размер платы за содержание жилого помещения составляет – 36,04 руб./кв.м.

Действует с 01.07.2023г., с учетом индексации, предусмотренной пунктом 5.6. Договора.

Приложение № 3 к Договору
№М30-_____

**Состав общего имущества многоквартирного дома,
расположенного по адресу: город Челябинск, Академика Макеева, дом № 30**

| Вид имущества | Состав имущества |
|--|--|
| Общая площадь здания | 12 802,0 кв.м. |
| Площадь кровли с учетом козырьков балконов последних этажей, стилобата, козырьков входных групп | 693,7 кв.м. |
| Площадь помещений общего пользования, в том числе подвал, коридоры, лестничные клетки, этажные сантехнические помещения, насосные, машинные отделения, лифты, ИТП, АТС, электрощитовые | 2 599,8 кв.м. |
| Земельный участок, кадастровый номер 74:36:0000000:55032 | 33 704,0 кв.м. |
| Площадь тротуаров | 1 492 кв.м. |
| Площадь газонов | 1 782,25 кв.м. |
| Площадь проездов | 1 398,98 кв.м. |
| Площадь детских и спортивных площадок | 767,57 кв.м. |
| Внешнее благоустройство (общая придомовая территория для домов № 28, 30, 32 по ул. Академика Макеева) | <p><u>Площадки</u> в составе: Качели на металлических стойках с оцинкованной балкой «Гнездо» 3шт Карусель с рулем 2шт Качалка-балансир 4-х местная большая 2шт Песочница 2шт Качалка на пружине «Джет» 2шт Детский игровой комплекс 3шт Качалка на пружине «Самолет» 1шт Сверхновая звезда 1шт Поллукс 1шт Карусель 1шт Щит информационный 1шт Батут уличный малый 2шт Вертушка чаша 2шт Канатная дорога 1шт Рукоход двойной двухуровневый, 5 турников и шведская стенка 1шт Футбольные ворота с баскетбольным щитом 2шт Волейбольная стойка 2 шт Скамья 37шт Урна деревянная круглая на бетонном основании 22шт Диван-качели 2шт Ваза железобетонная 4шт Парковый лежак индивидуального изготовления 10шт Скамейка «Flash» 6шт Урна «Вох» 5шт «AIRA», лабиринт whisper 1шт Ограждение двора: 246 кв.м. Ограждение спортивной площадки: 410,8 кв.м. Объекты озеленения: деревья, кустарники.</p> |
| Электрооборудование | Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, вентиляции |
| Тепловой пункт | Теплообменник системы отопления в т.ч. запорно-регулирующая арматура; Насосы системы отопления; Станция подпитки системы отопления; Теплообменник системы горячего водоснабжения в т.ч. запорно-регулирующая арматура; Циркуляционный насос системы ГВС; Общедомовой узел учета тепловой энергии; Система диспетчеризации. Шкаф управления |
| Система горячего и холодного водоснабжения. Водоотведение | Хозяйственно-питьевой водопровод горячего водоснабжения; Хозяйственно-питьевой водопровод холодного водоснабжения; Этажные коллекторы холодного и горячего водоснабжения с запорно-регулирующей арматурой; Система бытовой канализации; Система ливневой канализации |

| | |
|---|--|
| Система отопления | Горизонтально и вертикально расположенные магистральные трубопроводы, этажные распределительные коллекторы, запорно-регулирующая и балансировочная арматура |
| Насосная станция ХВС и внутреннего пожарного водопровода | Шкаф управления; Приемно-контрольные приборы; Аккумуляторы; Водомерный узел; Насосные группы; Система диспетчеризации |
| Лифты и лифтовая диспетчерская связь | 2 лифта Gen 2 ООО «Отис лифт»; лифтовые блоки «Объ V7» 2 шт., роутер Mikrotik, линия (кабель) связи |
| Системы противопожарной защиты | - рукава пожарные – 56 шт.; - пожарные краны – 56 шт.; - огнетушители – 3 шт.; - система оповещения и управления эвакуацией людей – 158 шт.; - пожарные извещатели – 392 шт.; - шкафы управления – 6 шт.; - пожарные насосы – 2 шт.; - вентиляторы систем дымоудаления и подпора воздуха - 6 шт. |
| Система контроля доступа и домофонии | Инженерная система являющаяся сетевым многоуровневым программно-аппаратным комплексом состоящим из серверов и рабочих мест с установленным программным обеспечением, контроллеров, сетевых управляемых и неуправляемых коммутаторов, одно- и многоабонентских вызывных панелей, линий связи, линий электропитания от электрокоммутационных устройств, резервированных источников питания и периферийных устройств, таких как кнопки выхода, считыватели, электромагнитные замки и пр. вспомогательного оборудования. Система взаимно интегрирована с системой видеонаблюдения и интегрирована с системой противопожарной защиты. |
| Система видеонаблюдения | Инженерная система, являющаяся сетевым программно-аппаратным комплексом, состоящим из серверов и рабочих мест с установленным программным обеспечением, сетевых управляемых и неуправляемых коммутаторов и роутеров, приемопередающих устройств, видеокамер, периферийных линий связи, линий электропитания от электрокоммутационных устройств, резервированных источников питания и пр. вспомогательного оборудования. Система взаимно интегрирована с системой контроля доступа и домофонии и интегрирована в СКПТ. |
| Структурированная кабельная система | Иерархическая кабельная система являющаяся физической основой телекоммуникационной инфраструктуры здания, состоящая из телекоммуникационных стоек и шкафов, линий электропитания от распределительных устройств, резервированных источников питания, оптических и «медных» кабельных линий связи и оборудования их кроссировки, такого как оптические кроссы, «медные» коммутационные панели, соединительные шнуры, кабельные разъемы, устройства терминирования и пр. вспомогательного оборудования. Система является базой для развертывания систем контроля доступа и домофонии, видеонаблюдения, СКПТ, инженерной диспетчеризации различного назначения. |
| Система коллективного приема телевидения (СКПТ) и интеграции видеонаблюдения в СКПТ | Система приема и распределения радиосигналов эфирного цифрового и аналогового телевидения состоящая из антенного комплекса, головной станции прямого усиления, оптических передатчиков и приемников телевизионного сигнала, преобразователя видеосигнала камер системы видеонаблюдения в цифровой телевизионный сигнал, широкополосных усилителей телевизионного сигнала, кабельных линий связи, ответвителей и делителей телевизионного сигнала и пр. вспомогательного оборудования. Система интегрирована с системой видеонаблюдения. |
| Радиофикация | Система приема и распределения радиосигналов проводного аудиовещания, головного приемопередающего оборудования, кабельных линий связи, распределительных устройств радиосигнала и пр. вспомогательного оборудования. |

Приложение № 4 к Договору
№М30-_____

ИНСТРУКЦИЯ
по выполнению работ по поквартирной разводке вытяжных воздуховодов
системы общедомовой механической вытяжной вентиляции

1. Перед началом проведения строительно-монтажных работ в помещении, необходимо предоставить в управляющую организацию для ознакомления разработанный специализированной организацией отдельный проект или раздел общего проекта на помещение в части ОВ, план измененной поквартирной разводки вентиляционных коробов, с указанием их сечений, характеристик и месторасположения планируемого к установке на систему вентиляции дополнительного оборудования (вытяжных кухонных зонтов, кондиционеров, обратных клапанов и пр.).
2. В период проведения ремонтно-строительных работ, затрагивающих поквартирную разводку системы вентиляции, необходимо **строго соблюдать следующие требования:**
 - количество и размер диффузоров должно соответствовать изначальному проекту;
 - площадь внутреннего сечения вновь проложенных воздуховодов должна соответствовать проектной;
 - качественно выполнять прокладку коммуникаций монтируемого дополнительного оборудования с составлением исполнительных схем;

- при устройстве натяжных потолков, для исключения их провисания или вытягивания во время эксплуатации, необходимо выполнить в полотне не менее 2-х декоративных компенсационных отверстий в каждой комнате;
- в случае монтажа кухонной вытяжки, её производительность не должна превышать 200 м³/ч.;
- до начала монтажа натяжного или подвесного потолка, предъявить состояние поквартирной разводки воздуховодов системы приточно-вытяжной вентиляции представителю управляющей компании, направив заявку в аварийно-диспетчерскую службу управляющей компании по тел. (351) 214-12-12 за 1 сутки до осмотра.

3. В нежилых помещениях при присоединении системы воздуховодов к точке подключения, собственнику необходимо установить противопожарный клапан, нормально открытый с пределом огнестойкости не менее EI90, и модуль управления клапаном, для предупреждения распространения продуктов горения при пожаре. Место установки и подключение модуля в существующую систему противопожарной автоматики согласовать с управляющей компанией. В случае, если противопожарный клапан устанавливается не в точке подключения, то воздуховод от клапана до точки подключения необходимо покрыть противопожарной изоляцией, с пределом огнестойкости не менее EI60.

На момент сдачи предусмотрена возможность подключения оборудования управления огнезадерживающими клапанами (выведены провода для подключения к адресной линии системы противодымной автоматики).

Рекомендуется установить обратный клапан на вытяжном воздуховоде после вентилятора, для исключения опрокидывания системы вентиляции.

4. По завершении ремонтно-строительных работ в помещении, затрагивающих поквартирную разводку системы вентиляции, необходимо иметь:

- исполнительную схему прокладки воздуховодов под натяжным/подвесным потолком, с привязками к существовавшим, а также вновь возведенным стенам;
- паспорта, технические описания, инструкции по монтажу и эксплуатации установленного дополнительного оборудования на русском языке.

5. Запрещается:

- демонтировать обратные клапаны, установленные на вытяжных воздуховодах, во избежание выбросов отработанного воздуха в помещение, при наличии кухонной вытяжки;
- полностью перекрывать оконные приточные клапаны и вытяжные воздуховоды в квартире.

Приложение № 5 к Договору №М30-_____

Акт разграничения эксплуатационной ответственности инженерных систем

| № п/п | Инженерная система | Жилые помещения | | Нежилые помещения | |
|-------|-----------------------|---|---|---|--|
| | | Зона ответственности управляющей организации | Зона ответственности собственника <u>жилого</u> помещения | Зона ответственности управляющей организации | Зона ответственности собственника <u>нежилого</u> помещения |
| 1 | Система водоснабжения | Общедомовые трубопроводы и запорно-регулирующие устройства внутренней системы холодного и горячего водоснабжения, обслуживающие более одного помещения в доме, трубопроводы и фасонные части после первого отключающего устройства, расположенного на распределительном коллекторе в этажном сантехническом помещении <u>до входной двери в квартиру</u> , кроме счетчиков холодной и горячей воды. | Трубопроводы и фасонные части в квартире в сторону сантехнического помещения <u>до входной двери в квартиру</u> , в т.ч. и скрытые под стяжкой пола, а также счетчики холодной и горячей воды | Общедомовые трубопроводы и запорно-регулирующие устройства внутренней системы холодного и горячего водоснабжения, обслуживающие более одного помещения в доме | Трубопроводы и запорно-регулирующие устройства после первого отключающего устройства, расположенного на распределительном коллекторе в подвальном помещении в сторону нежилого помещения (в т.ч. расходомеры ХГВС) |
| 2 | Система водоотведения | Общедомовые трубопроводы внутренней системы водоотведения, обслуживающие более одного помещения в доме | Внутриквартирные трубопроводы от раструбного соединения места врезки внутренней системы канализации в общедомовой стояк, в т.ч. герметичность раструбного соединения | Общедомовые трубопроводы внутренней системы водоотведения, обслуживающие более одного помещения в доме | Трубопроводы и фасонные части в нежилом и подвальном помещении до места врезки во внутреннюю систему канализации обслуживающую более одного помещения в доме |
| 3 | Система отопления | Общедомовые трубопроводы и запорно-регулирующие устройства внутренней системы отопления, обслуживающие более одного помещения в доме, трубопроводы и запорно-регулирующие устройства от | Отопительные приборы, запорно-регулирующие устройства, фитинги и трубопроводы в сторону сантехнического помещения <u>до входной</u> | Общедомовые трубопроводы и запорно-регулирующие устройства внутренней системы отопления, обслуживающие | Трубопроводы и запорно-регулирующие устройства от первых отключающих устройств, расположенных на распределительном коллекторе в подвальном помещении в сторону нежилого помещения (в т.ч. |

| | | | | | |
|---|---|--|--|---|---|
| | | первых отключающих устройств, расположенных на распределительном коллекторе этажного сантехнического помещения в сторону квартиры <u>до входной двери в квартиру</u> | <u>двери в квартиру</u> , в т. ч. скрытые под стяжкой пола, а также приборы учета тепла (при наличии) | более одного помещения в доме | отопительные приборы, узел учета тепловой энергии) (при наличии) |
| 4 | Система электроснабжения | Общедомовые сети внутренней системы электроснабжения, обслуживающие более одного помещения в доме | Питающий кабель от точки присоединения к нижним зажимам вводного квартирного автомата в этажном электрощите в сторону квартиры | Общедомовые сети внутренней системы электроснабжения, обслуживающие более одного помещения в доме | Питающий кабель от точки присоединения к нижним зажимам вводного автомата в электрощитовой офисов в сторону нежилого помещения |
| 6 | Теплоснабжение приточной вентиляции (при наличии) | - | - | Общедомовые трубопроводы, отключающие устройства систем теплоснабжения калориферов (при наличии) | Оборудование для теплоснабжения приточных систем (калориферы, тепловые завесы, трубопроводы, насосы и т.д.), устанавливаемое в нежилом помещении и трубопроводы от первых отключающих устройств, расположенных в подвальном помещении в сторону нежилого помещения (в т.ч. прибор учета тепловой энергии) (при наличии) |
| 7 | СКС (интернет, ТВ) (при наличии) | Общедомовые кабельные сети, обслуживающие более одного помещения | Кабеля от точки присоединения к коммутационным панелям в этажном эл. щите в сторону квартиры | Общедомовые кабельные сети, обслуживающие более одного помещения | Кабеля от точки присоединения к коммутационным панелям в помещении АТС в сторону нежилого помещения |
| 8 | АДУ, ПС, СОУЭ | Все оборудование АДУ, ПС, СОУЭ, установленное в МКД. | - | Все оборудование АДУ, ПС, СОУЭ, установленное в МКД и предназначенное для обслуживания более одного обособленного помещения | Все оборудование ПС, СОУЭ, устанавливаемое в нежилом помещении и выделенная для данного помещения система АДУ. |
| 9 | СКУД (при наличии) | Общедомовые кабельные сети, обслуживающие более одного помещения | Кабеля от точки присоединения к коммутационным панелям в этажном электрощите в сторону квартиры | - | Все оборудование, устанавливаемое в нежилом помещении. |