

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 многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, 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 многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность за дополнительную плату.

3.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

3.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также периодичность их выполнения (далее - Перечень работ по содержанию общего имущества) указаны в Приложении № 2 к настоящему договору. Перечень работ по содержанию общего имущества изменяется на основании решения общего собрания собственников помещений и определяется с учетом предложений управляющей организации о размере платы за содержание и ремонт общего имущества при оказании данных услуг (выполнении работ).

3.4. Текущий ремонт дома включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества помещений, указанный в пункте 1.7 Приложения №2 к настоящему договору, определен на один год. По истечении одного года и в последующем ежегодно перечень работ по текущему ремонту общего имущества помещений определяется по результатам весеннего и (или) осеннего осмотра дома, проводимого управляющей организацией, в порядке, предусмотренном действующим законодательством. При недостаточности денежных средств, предусмотренных в целях выполнения работ, указанных в пункте 1.7. Приложения № 2, с учетом индексации размера платы за содержание и ремонт общего имущества, в целях финансирования работ по восстановлению работоспособности элементов оборудования и систем дома управляющая организация готовит предложение о размере платы за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений дома. В этом случае работы по текущему ремонту дома производятся после утверждения на основании предложения управляющей организации размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений дома на общем собрании собственников помещений.

3.5. Перечень работ по управлению многоквартирным домом, подлежащих выполнению управляющей организацией, определен постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416.

3.6. Работы (услуги), выполняемые (оказываемые) Управляющей организацией, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату на основании решения общего собрания собственников помещений дома, принятого в порядке, предусмотренном действующим законодательством с учетом предложения управляющей организации о размере финансирования таких работ.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

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

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

4.1.3. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм.

4.1.4. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

4.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.6.1. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом и периодичность их выполнения определяется Приложением № 2 к настоящему Договору. Указанный перечень может быть изменен, в том числе дополнен, на основании решения общего собрания собственников помещений МКД.

4.1.6.2. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на Общем собрании собственников и по согласованию с Управляющей организацией.

4.1.7. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления, в случае предоставления коммунальных услуг управляющей организацией.

4.1.7.1. Обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг, в случае, 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, и при наличии соответствующего решения общего собрания собственников.

4.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом раздела 9 Договора.

4.1.10. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

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 счета-квитанции в срок не позднее 6-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.1.13. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров 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.

4.1.16. Не позднее завершения одного квартала после истечения отчетного периода представлять ежегодный отчет о выполнении Договора управления путем его размещения в системе государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства и на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес управляющей организации в течение 15 дней с момента предоставления отчета, отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

4.1.17. Отчетным периодом для целей предоставления отчета является один год оказания управляющей организацией услуг по Договору управления. Указанный период начинается с даты внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении многоквартирным домом управляющей организацией. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию Управляющей организацией.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также иных работ и услуг, в том числе дополнительных, необходимость предоставления которых согласована собственниками на общем собрании. Условия договоров, заключаемых со сторонними организациями, во исполнение настоящего Договора, Управляющая организация определяет по своему усмотрению.

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

4.2.3. В случае предоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета, расположенных в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории города Челябинска нормативов с последующим перерасчетом стоимости коммунальных услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

4.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета, расположенных в помещениях, принадлежащих Собственнику. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных коммунальных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.6. Приостанавливать и (или) ограничивать предоставление коммунальных услуг по Договору в случае наличия у Собственника задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, в порядке и сроки, предусмотренные Постановлением Правительства РФ.

4.2.7. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг), предусмотренных Перечнем работ и услуг (Приложение № 2 к настоящему договору), а также направлять их на оплату непредвиденных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома.

4.2.8. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных пп. 4.3.3. - 4.3.14. Договора.

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

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

4.2.11. Оказывать платные услуги согласно действующим перечням платных услуг.

4.2.12. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг в рамках Договора самостоятельно или посредством специализированной организации в случае невнесения Собственником оплаты за жилищно-коммунальные услуги в течение двух месяцев подряд.

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

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счет-квитанцию на оплату жилищно-коммунальных услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

4.3.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника) во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм.

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

- производить переустройство и (или) перепланировку помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;

- 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 грузоподъемных 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 имущества многоквартирного дома;
 - не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;
 - не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплит-систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома.
 - соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках 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;
 - другие требования законодательства.
- 4.3.4. 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.).
- 4.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.
- 4.3.6. Соблюдать правила осуществления строительных работ в помещении, в соответствии с Приложением №3, являющимся неотъемлемой частью данного Договора.
- 4.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках настоящего Договора.
- 4.3.8. Своевременно, своими силами и за свой счет осуществлять поверку или замену индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, отоплению, электроснабжению. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета, введенных в эксплуатацию в установленном действующим законодательством порядке.
- 4.3.9. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.
- 4.3.10. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области и органов местного самоуправления города Челябинска применительно к условиям настоящего Договора.
- 4.3.11. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.
- 4.3.12. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящегося в принадлежащих ему помещениях.
- 4.3.13. Не производить переоборудование и перепланировку общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома.
- 4.3.14. При выявлении факта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.
- 4.3.15. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п.п. 4.3.3., 4.3.5., 4.3.11., 4.3.13. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.
- 4.3.16. Иное лицо (Пользователь), проживающее или пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

4.4. Собственник имеет право:

- 4.4.1. Собственник вправе осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых по Договору работ, соблюдением сроков их выполнения, качеством предоставленных подрядчиком материалов, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Управляющей организации.
- 4.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации 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 порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).
- 4.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области, города Челябинска, применительно к условиям настоящего Договора.

5. Цена договора и порядок внесения платы

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 (холодная вода, горячая вода, отведение сточных вод, электрическая энергия), потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- коммунальные услуги (отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами) - в случае предоставления коммунальных услуг управляющей организацией.

5.1.1. 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.

5.2. Плата за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту, в том числе управлению многоквартирным домом в рамках Договора устанавливается в российских рублях за один квадратный метр общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанных в Приложениях №№ 1, 2 к Договору.

5.3 Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определен решением общего собрания Собственников, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору, составляет 34,18 руб./м² общей площади помещения в доме и действует один год с момента утверждения размера платы общим собранием собственников.

5.4 Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома ежегодно индексируется в порядке, установленном пунктом 5.5 настоящего договора.

5.5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества ежегодно устанавливается методом индексирования данного размера платы на 5%. При этом ежегодное оформление решениями общих собраний собственниками изменений размера указанной платы не осуществляется. Управляющая организация доводит до сведения Собственника размер платы, проиндексированный на соответствующий год не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома 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.

5.6 Собственники вправе с учетом предложений Управляющей организации принять решение об установлении иного размера платы за содержание и ремонт, чем установлен в соответствии с пунктами 5.3-5.5 настоящего Договора, путем проведения общего собрания собственников помещений.

5.7. Изменение размера платы в соответствии с п. 5.4 – 5.5 настоящего Договора не требует внесения изменений в настоящий Договор.

5.8. 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 и ремонт общего имущества многоквартирного дома будет недостаточно для проведения необходимого уровня содержания и ремонта дома.

5.9. Управляющая организация выполняет обязанности по настоящему Договору за счет денежных средств Собственников, перечисляемых Управляющей организации в размере платы Собственника помещения по настоящему Договору.

5.10. В размере платы за содержание и ремонт общего имущества не учтены расходы на оплату коммунальных ресурсов (холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии), потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Данные расходы рассчитываются Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством РФ и отражаются в платежном документе (счете-квитанции) отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

5.11. Размер платы за коммунальные услуги, за исключением услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, для жилых помещений, в случае предоставления коммунальных услуг Управляющей организацией, рассчитывается как произведение установленных в городе Челябинске тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании непереносимых приборов учета, объем потребления коммунальных услуг определяется в порядке, предусмотренном Правительством Российской Федерации. При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации.

5.12. 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.

5.13. Оплата Собственником предоставленных работ и услуг по настоящему Договору осуществляется на основании направляемой Управляющей организацией на адрес электронной почты, указанный в настоящем Договоре управления, счета-квитанции, в которой указываются: размер платы за предоставленные работы и услуги, а также сумма пени, рассчитанная в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.14. Срок внесения платежей устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

5.15. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально его доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома и включается в очередную счет-квитанцию отдельной строкой, с указанием наименования дополнительных работ и их стоимости.

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

5.17. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за работы и услуги по Договору.

6. Порядок приемки работ (услуг) по Договору

6.1. Не позднее 30 (тридцати) рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация 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 (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.2. Отчетным периодом является один год оказания управляющей организацией услуг по Договору управления. Указанный период начинает исчисляться с даты внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении многоквартирным домом управляющей организацией.

6.3. Предоставление Акта Представителю в сроки, указанные в п.6.1 настоящего Договора осуществляется:

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

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя в данном многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

6.4. Представитель в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п.6.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем возражений к Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

6.5. В случае, если в срок, указанный в п.6.5 настоящего договора Представителем не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ, работы и услуги считаются выполненными в полном объеме и с надлежащим качеством.

6.6. В случае, если в многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.6.5. и п.6.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

6.7. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирного дома, оформленных в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

7. Предоставление доступа в Помещение

7.1. Собственник обязан:

- во избежание аварийных ситуаций и причинения ущерба третьим лицам, систематически производить визуальную проверку сантехнического и внутриквартирного оборудования, а именно состояние соединительных фитингов и шаровых кранов (вентилей), резьбы. 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 доступа в помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, 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 многоквартирного дома 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, самостоятельно несет Управляющая организация.

8.4. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

Размер пени указывается в счете-квитанции, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником или иным Пользователем одновременно с оплатой за жилищно-коммунальные услуги.

8.5. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, а также приложений, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора, 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 4.3.13. настоящего Договора, Собственник несет ответственность за незаконное переустройство и (или) перепланировку помещения в соответствии со ст. 29 Жилищного кодекса РФ, ст. 7.21. КоАП РФ, ст.ст. 167,168 Уголовного кодекса РФ. Кроме того, 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 в размере действительного причиненного ущерба.

8.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

8.10. 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 ремонтом общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в сроки, установленные действующим законодательством, а также ведет их учет.

9.2. В случае отсутствия сроков, установленных действующим законодательством, ответ на обращение Собственнику должен быть направлен в течение тридцати дней со дня регистрации письменного обращения.

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.

10.1.1. Местом исполнения настоящего Договора является: город Челябинск, улица Академика Макеева, дом № 24.

10.1.2. Судебные споры о взыскании задолженности за предоставленные жилищно-коммунальные услуги по настоящему Договору, подлежат рассмотрению в суде по месту исполнения настоящего 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, изменение действующего законодательства 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. Настоящий Договор вступает в силу с момента утверждения решением общего собрания собственников и действует в течение двух лет.
- 12.2. Договор управления многоквартирным домом может быть изменен и (или) расторгнут по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации, статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также по соглашению Сторон настоящего Договора.
- 12.3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, указанного в п. 12.1 настоящего договора. Управляющая организация вправе направить Собственникам помещений уведомление о предложении расторжения договора управления в следующих случаях:
- когда неполное внесение Собственниками помещений платы по договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия договора, в том числе исполнять обязанности по оплате работ (услуг), выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации;
 - когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес Собственников предложения (инициирования общего собрания собственников) об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение.
- 12.4. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.
- 12.5. Договор также считается расторгнутым с Собственником, с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.
- 12.6. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

13. Прочие положения

- 13.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему 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 настоящем договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 13.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
- 13.4. Приложениями к настоящему Договору являются:
- Приложение № 1 «Тарифы на оплату работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома»;
 - Приложение № 2 «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом»;
 - Приложение № 3 «Правила осуществления строительных работ»;
 - Приложение № 4 «Инструкция по проведению электротехнических работ»;
 - Приложение № 5 «Состав общего имущества многоквартирного дома».

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. _____

Паспортные данные: серия _____

№ _____ от _____

выдан _____

Адрес регистрации: _____

Контактный телефон: _____

Адрес электронной почты _____

_____ / _____

_____ Е.О.Кочетова

ТАРИФЫ
на оплату работ и услуг по содержанию общего имущества
многоквартирного дома по адресу: город Челябинск, ул.Академика Макеева, дом № 28
для собственников помещений в доме

№ п./п.	Наименование	Стоимость (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	34,18 Действует с 01.07.2023г.,с учетом индексации, предусмотренной пунктом 5.5. Договора

В размере платы за содержание и 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 (счете-квитанции) в соответствии с действующим законодательством РФ.

Размер платы за коммунальные услуги (отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами) рассчитывается в соответствии с действующим законодательством РФ.

Адрес многоквартирного дома (место исполнения Договора): город Челябинск, улица Академика Макеева, дом № 28

ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества,
управлению многоквартирным домом по адресу: город Челябинск, Академика Макеева, дом № 28
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 (с учетом повышенной периодичности уборки)			
	мытьё коридоров, лифтовых холлов и лестничных площадок -1-ых, 1-ых этажей	5 раз в неделю	2,27
	мытьё пола и стен кабины лифта		0,12
	мытьё коридоров квартирных и лифтовых холлов выше 1-ых этажей	2 раза в неделю	2,08
	мытьё лестничной клетки выше 1-ых этажей	1 раз месяц	0,10
	подметание лестничной клетки выше 1-ых этажей	1 раз в неделю	0,34
	подметание коридоров кладовых с предварительным увлажнением	1 раз в неделю	0,18
	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 (в лестничных клетках)	1 раз в год	0,10
	мытьё и протирка дверей в помещениях общего пользования	ежеквартально	0,06
	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	0,11
	уборка технического подвала, помещений электрощитовых, АТС	1 раз в год	0,006
	мытьё пола индивидуального теплового пункта, насосной	2 раза в год	0,004
	очистка досок объявлений	1 раз в неделю	-
	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	5 раз в неделю	0,07
1.2 Содержание придомовой территории			
Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года:			
	сдвигка и подметание снега при снегопаде проездах	1 раз в сутки в дни снегопада	0,21

	сдвигка и подметание снега при снегопаде на тротуарах	3 раза в сутки в дни снегопада	2,16
	уборка проездов от снега спецтехникой	по мере необходимости (не более 2 раз в месяц)	0,26
	вывоз снега после уборки проездов		0,20
	очистка от снега крышек люков колодцев	1 раз в сутки в дни снегопада	0,01
	уборка тротуаров, проездов при отсутствии снегопада	каждый рабочий день в течение холодного периода	0,42
	очистка тротуаров от наледи, посыпка тротуаров во время гололеда	1 раз в сутки во время гололеда	0,92
	уборка контейнерной площадки от случайного мусора, снега и наледи	5 раз в неделю	0,04
	очистка урн от мусора	ежедневно	0,11
	очистка периметра кровли подъездных козырьков от снега, наледи, сбивание сосулек в холодный период года	6 раз в холодный период года	0,01
	очистка кровли стилобата от наледи	2 раза в холодный период	0,01
Работы по содержанию придомовой территории в тёплый период года:			
	уборка придомовой территории (тротуары, проезды, газоны, лотки и т.д.) от случайного мусора	5 раз в неделю	0,67
	уборка детских и спортивных площадок		0,32
	уборка контейнерной площадки от случайного мусора		0,03
	очистка урн от мусора	ежедневно	0,13
	помывка урн	1 раз в неделю	0,02
	очистка кровли стилобата, подъездных козырьков от мусора и листьев в теплый период года	2 раза в месяц	0,05
	очистка кровли дома от мусора	2 раза в год	0,03
1.3 Работы по проверке состояния несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, лестниц, несущих элементов крыши) 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	0,15
	регулировка положения и открывания дверей в подвальных помещениях, техническом этаже, на лестничных клетках	4 раза в год	0,12
	прочистка водоприемной воронки	2 раза в год	0,01
	работы по проверке состояния внутренней отделки, оконных и дверных заполнений, а также полов помещений, относящихся к общему имуществу	2 раза в год	0,24
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		
1.4.1	проверка работоспособности устройств защитного отключения, электрооборудования, в том числе в электрощитках (этажные, в подвале, ИТП и насосной)	2 раза в год	0,22
	техническое обслуживание силовых и осветительных установок элементов молнезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования		0,33
	замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 раз в год	0,04
	снятие показаний с общедомовых приборов учета электроэнергии и передача данных в ресурсоснабжающую организацию	ежемесячно	0,03
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	0,01
1.4.3	Общеобменная система вентиляции техническое обслуживание и проверка состояния вентиляции	1 раз в год	0,07
1.4.4	Индивидуальный тепловой пункт, система автоматизации теплового пункта и система подпитки		

	осмотр оборудования систем автоматизации теплового пункта	2 раза в год	0,02
	осмотр и проверка исправности, работоспособности оборудования теплового пункта, системы подпитки, циркуляционных насосов, выполнение наладочных работ, контроль параметров теплоносителя и воды, снятие и запись показаний с вычислителя в журнал (узел учета теплового пункта)	1 раз в неделю	0,08
	гидравлические и тепловые испытания, проверка работоспособности запорной арматуры, очистка фильтров в системе отопления перед теплообменником и на узле учета	1 раз в год	0,04
	очистка фильтров в системе циркуляции холодной воды на подогрев	ежемесячно	0,04
	снятие, запись показаний с помощью компьютера с тепловычислителя и передача данных в ресурсоснабжающую организацию		0,02
1.4.5	Системы горячего и холодного водоснабжения, система водоотведения.		
	осмотр оборудования систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения	2 раза в год	0,19
	проверка работоспособности, регулировка и техническое обслуживание оборудования систем, контроль состояния контрольно-измерительных приборов, герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов	1 раз в месяц	0,08
	промывка систем водоснабжения	2 раза в год	0,36
	Система отопления дома		
1.4.6	осмотр системы отопления (состояние трубопроводов, запорной арматуры, мембранных баков и контроль давления в них)	1 раз в месяц	0,21
	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	0,46
	Насосная станция		
1.4.7	осмотр оборудования систем автоматизации насосной станции,	2 раза в год	0,12
	проверка работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов для ХВС и для внутреннего пожарного водопровода,	1 раз в неделю	0,06
	осмотр мембранных баков, находящихся под давлением для ХВС	ежемесячно	0,01
	прочистка фильтров ХВС	1 раз в год	0,01
	снятие показаний с общедомового прибора учета холодного водоснабжения (ХВС) и передача данных в ресурсоснабжающую организацию	ежемесячно	0,01
1.4.8	Система противопожарной защиты		
	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	1,23
1.4.9	Обслуживание лифтов и системы диспетчерского контроля лифтов		
	техническое обслуживание лифтов и системы диспетчерского контроля лифтов, организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	ежемесячно	3,51
	периодическое освидетельствование и страхование лифтов	1 раз в год	0,08
1.4.10	Система контроля и управления доступом в жилой дом		
	- техническое обслуживание программно-аппаратного комплекса в составе сетевых устройств, устройств домофонной связи, контроллеров доступа, электромагнитных замков, считывателей, кнопок выхода, слаботочных линий и иных компонентов, - техническое обслуживание входных и тамбурных дверей в подъезды	ежемесячно	2,19
1.4.11	Телекоммуникационное оборудование: системы коллективного приема телевидения и радиовещания		
	техническое обслуживание оборудования указанных систем в составе головного оборудования (антенный комплекс, головная станция, блок передачи радиосигнала и пр.) и оборудования распределительной внутридомовой сети	ежеквартально	0,29
1.5. Аварийно-диспетчерское обслуживание		круглосуточно	1,77
1.6. Услуги управления			

	<p>Ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме; Ведение технической документации многоквартирного дома; 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; 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; 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; 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; Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством РФ; 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; Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом; 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; Разработка плана восстановительных работ.</p>	рабочие дни	5,83
1.7 Восстановительные работы в отношении общего имущества МКД (текущий ремонт)			
	<p>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, оборудования противопожарной защиты; 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 (качелей, въездных ворот, детских игровых комплексов, футбольных ворот, калиток и т.д.); устранение незначительных нарушений в элементах благоустройства и покраска их отдельных элементов, в том числе малых архитектурных форм (сфер-ограничителей, вазонов и т.д.).</p>	по мере выявления нарушений	1,74
Итого по разделу I (п.1.1-1.7)			30,69

Раздел II «Содержание общедомового имущества с учетом конструктивных особенностей многоквартирного дома»			
	Система видеонаблюдения		
2.1	Техническое обслуживание аппаратно-программного комплекса в составе сетевых устройств, видеокамер, линий связи и иных компонентов	ежемесячно	0,80
	Структурированная кабельная система		
2.2	техническое обслуживание системы в составе: пассивного коммутационного оборудования, оптических и медных кабельных линий и иных компонентов	ежемесячно	0,40
	Система контроля и управления доступом на придомовую территорию		
2.3	- техническое обслуживание программно-аппаратного комплекса в составе сетевых устройств, устройств домофонной связи, контроллеров доступа, электромагнитных замков, считывателей, кнопок выхода, слаботочных линий 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 (текущее обслуживание, регулировка)	ежемесячно	0,50
Итого по разделу II (п.2.1-п.2.3)			1,70
Раздел III «Дополнительные услуги»			
3.1	акарицидная обработка территории (обработка от клещей)	1 раз в год	0,01
3.2	монтаж гирлянды на ёлку	1 раз в год	0,01
3.3	заполнение песочницы песком	1 раз в год	0,05
	вскапывание песка в песочнице	3 раза в неделю	
3.4	уход за газонами, в том числе: еженедельная прополка подсев и внесение сухих удобрений в почву, завоз чернозёма выкашивание газонов полив газонов	1 раз в неделю 1 раз в год 2 раза в месяц 2 раза в неделю	0,85
3.5	уход за зелеными насаждениями, в том числе: ежегодная посадка кустарников рыхление лунок и обработка ядохимикатами, стрижка кустарников полив кустарников и деревьев	1 раз в год 2 раза в год 1 раз в неделю	0,37
3.6	посадка цветов в клумбы и вазы-цветочницы полив цветов	1 раз в год 2 раза в неделю	0,04
3.7	снятие показаний в этажных санитарно-технических помещениях и этажных электросчетах	ежемесячно	0,28
3.8	предоставление пакетиков для собачьих экскрементов	1 раз в неделю	0,13
3.9	замена баскетбольной сетки	1 раз в год	0,002
3.10	замена футбольной сетки	1 раз в год	0,04
3.11	приобретение волейбольной сетки	1 раз в год	0,01
Итого по разделу III (п.3.1.-п.3.11)			1,79
ВСЕГО по разделам I-III			34,18

* 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 15.12.2018), 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 – 34,18 руб./кв.м.
Действует с 01.07.2023г., с учетом индексации, предусмотренной пунктом 5.5. Договора.**

ПРАВИЛА осуществления строительных работ

В целях безаварийной эксплуатации квартиры и возможного повреждения инженерных систем здания, либо нанесения ущерба собственникам других квартир при осуществлении работ необходимо:

- 1) Переустройство и перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, переоборудование внутренних инженерных сетей производить с соблюдением требований статьей 26 и 28 ЖК РФ с **обязательным уведомлением управляющей организации перед проведением работ, предоставлением** проекта переустройства и перепланировки помещения, соответствующего решения Администрации, предусмотренного ЖК РФ, а после проведения работ - с **обязательным предоставлением управляющей организации** Акта приемочной комиссии, предусмотренного ЖК РФ.
- 2) Обеспечить доступ сотрудникам управляющей организации (по удостоверениям) в помещение собственника в период проведения ремонтно-строительных работ для осуществления контроля с целью недопущения нарушения прочности или разрушения несущих конструкций дома, недопущения нарушений в работе инженерных систем дома, соблюдения ремонтными бригадами строительных норм и правил при проведении переустройства (перепланировки) помещения.
- 3) Электромонтажные работы производить в соответствии с Инструкцией проведения электротехнических работ (Приложение № 4).
- 4) Оштукатурить наружную стену изнутри помещения, т.е. закрыть кирпичную кладку цементным раствором. **Рекомендуется:** оштукатурить межквартирные стены (в т.ч. в санузлах и ванных комнатах) и стены, прилегающие к лифтовому холлу, квартирному холлу, к незадымляемым лестницам.
- 5) Соблюдать при производстве работ правила пожарной безопасности.
- 6) Бережно относиться к местам общего пользования.
- 7) Работы, создающие повышенный шум или вибрацию, производить только с 10-00 до 19-00 часов.
- 8) Установку наружных блоков кондиционеров производить согласно выданной в Управляющей организации схеме, в границах специально отгороженного помещения на балконе. Места прохода разводки внешних блоков кондиционеров через наружную стену здания загерметизировать. Вывод дренажных трубопроводов конденсата подсоединять к специальному трубопроводу на балконе.
- 9) Вывоз строительного мусора обеспечить за счет собственных средств в соответствии с требованиями действующего законодательства.
- 10) Прокладку кабелей на этажных площадках и лифтовых холлах осуществлять своими силами и за свой счет в предусмотренных проектом кабелепроводах или штробах с последующим восстановлением отделки без установки дополнительных кабель-каналов.
- 11) 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, написать соответствующее заявление в офисе управляющей организации (при себе необходимо иметь документ удостоверяющий личность).
- 12) После окончания отделочных работ необходимо снять транспортировочные колпачки с извещателей пожарной сигнализации.

Запрещается:

- 13) Нарушать целостность ж/б перекрытий, диафрагм жесткости и несущих колонн здания.
- 14) Нарушать целостность трубопроводов отопления и холодного и горячего водоснабжения, демонтировать или переносить стояки канализации.
- 15) Менять без согласования с управляющей организацией трубную разводку отопления, приборы отопления.
- 16) Изменять конструкции навесного витражного остекления (при наличии) и вентилируемого фасада.
- 17) Изменять архитектурный облик здания, путем замены существующих ПВХ конструкций оконного остекления, на имеющие другой цвет и конфигурацию конструкции.
- 18) Расширять или переносить без согласования с управляющей организацией санузлы.
- 19) Демонтировать гидроизоляционный слой в санузлах и в примыканиях пола к наружным стенам.
- 20) 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 по фасаду (без штробления), с одновременной маскировкой их жестяными нащельником, окрашенным в цвет кирпичной кладки.
- 21) Подключать к системе горячего водоснабжения оборудование обогрева пола.
- 22) Склаживать строительный мусор на балконах, лестничных маршах и квартирных площадках лестничных клеток, придомовой территории.
- 23) Производить слив в канализацию остатков раствора цемента и других быстротвердеющих строительных смесей (необходимо иметь для этих целей специальную емкость).
- 24) Производить пылевые работы и работы с использованием тепловых пушек для монтажа натяжных потолков без отключения датчиков пожарной сигнализации в квартире.
- 25) 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).
- 26) Выполнять объединение квартиры с лоджией/балконом.
- 27) Выполнять замену оконного и балконного остекления без согласования с управляющей организацией, без соблюдения требований муниципальных актов, а также при отсутствии решения органа местного самоуправления о таком согласовании в случаях, предусмотренных законодательством, выполнять установку дополнительного балконного остекления без проведения расчета нагрузки на плиту перекрытия.
- 28) Склаживать строительный мусор на контейнерные площадки.

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 втягивания 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 № 4 к Договору
№М28-_____

ИНСТРУКЦИЯ по проведению электротехнических работ

1. Максимальная выделенная мощность на квартиру: 10 кВт.
2. Напряжение на границе балансовой принадлежности: 220/380 В ± 10%.
3. Категория электроснабжения: 2 (вторая).
4. На проводимые электромонтажные работы в квартире необходимо выполнить однолинейную схему квартирного электрощита в двух экземплярах. Один предоставить в управляющую организацию.

Приложение № 5 к Договору
№М24-_____

Состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: город Челябинск, улица Академика Макеева, дом № 28

Вид имущества	Состав имущества
Общая площадь здания	40 061,29 кв.м.
Площадь кровли с учетом козырьков балконов последних этажей, стилобата, козырьков входных групп	3 447,0 кв.м.
Площадь помещений общего пользования, в том числе подвал, коридоры, лестничные клетки, этажные сантехнические помещения, насосные, машинные отделения, лифты, ИТП, АТС, электрощитовые.	9 113,60 кв.м.
Земельный участок, кадастровый номер 74:36:0000000:55031	31 029,0 кв.м.
Площадь тротуаров	6 041,6 кв.м.
Площадь газонов	3 804,4 кв.м.
Площадь проездов	8 403,1 кв.м.
Площадь детских и спортивных площадок	1 398,92 кв.м.
Внешнее благоустройство (общая придомовая территория для домов № ____ по ул.Академика Макеева)	<p><u>Площадки</u> в составе: Качели на металлических стойках «Гнездо»-1шт. Сверхновая звезда, цвет лайм/серый-1шт. Площадка для занятия физкультурой: Комплекс из 3х турников, шведской стенки, скамьи для пресса и турника для отжиманий-1шт. Брусья двойные, разноуровневые-1шт. Канатная дорога-1шт. Диван-качели-3шт. Песочница-2шт. Качалка на пружине «Рыбка»-1шт. Карусель с рулем-1шт. Подводная лодка «Наутилус»-1шт. Детский игровой комплекс «Маяк»-1шт.</p>

	<p>Детский игровой комплекс «Кит»-1шт. Карусель-1шт. Сетка «Пирамида» маленькая-1шт. Качели на металлических стойках «Гнездо»-1шт. Детский игровой комплекс «Арктика»-1шт. Качели на металлических стойках-1шт. Сидение резиновое с подвеской-2шт. Гандбольные ворота с баскетбольным щитом-2шт. Волейбольная стойка-2шт. Иные объекты: скамьи – 29шт., урны – 21 шт., вазоны железобетонные- 5 шт. Ограждение двора: 246 кв.м. Ограждение спортивной площадки : 410,8 кв.м. Объекты озеленения: деревья – 52 шт., кустарники – 458 шт.</p>
Электрооборудование	<p>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</p>
Тепловой пункт	<p>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</p>
Система горячего и холодного водоснабжения. Водоотведение	<p>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</p>
Система отопления	<p>Горизонтально и вертикально расположенные магистральные трубопроводы, этажные распределительные коллекторы, запорно-регулирующая и балансировочная арматура</p>
Насосная станция ХВС и внутреннего пожарного водопровода	<p>Шкаф управления; Приемно-контрольные приборы; Аккумуляторы; Водомерный узел; Насосные группы; Система диспетчеризации</p>
Лифты и лифтовая диспетчерская связь	<p>12 лифтов Gen 2 ООО «Отис лифт»; лифтовые блоки «Объ V7» 12 шт., роутер Mikrotik, линия (кабель) связи</p>
Системы противопожарной защиты	<p>- противопожарный водопровод и электроздвижка; - рукава пожарные – 224 шт.; - пожарные краны – 224 шт.; - огнетушители – 10 шт.; - система оповещения и управления эвакуацией людей; - пожарные извещатели – 1899 шт.; - шкафы управления – 31 шт.; - пожарные насосы – 2 шт.; - вентиляторы систем дымоудаления и подпора воздуха - 23 шт.</p>
Система контроля доступа и домофонии	<p>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.</p>
Система видеонаблюдения	<p>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.</p>
Структурированная кабельная система	<p>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</p>

	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.