

**Договор №б/н
управления многоквартирным домом**

г. Новосибирск

«25» сентября 2024г.

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Береговое», именуемое в дальнейшем «Собственник» в лице директора Михайлова Сергея Николаевича, являющееся собственником помещений Секции № 1, № 2 многоквартирного многоэтажного дома № 2 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях – II-А этап строительства многоквартирных многоэтажных домов с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск (далее – «многоквартирный дом»), именуемые в дальнейшем «Собственник» и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Марсель», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Чичевой Лилии Ангамовны, действующей на основании Устава, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – «договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия договора за плату обязуется:

- выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом;
- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечивать готовность инженерных систем многоквартирного дома к предоставлению Собственнику и пользующимся помещениями в многоквартирном доме лицам коммунальных услуг;
- осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность;
- в случае отсутствия решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о заключении Собственником, действующим от своего имени, договоров о предоставлении коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твёрдыми коммунальными отходами – предоставлять Собственнику и пользующимся помещениями в многоквартирном доме лицам соответствующий вид коммунальной услуги.

1.2. Управляющая организация является исполнителем коммунальной услуги в отношении тех видов коммунальных услуг, по которым Общим собранием собственников не принято решение о заключении Собственником, действующим от своего имени, договоров о предоставлении коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твёрдыми коммунальными отходами (далее – прямые договоры о предоставлении коммунальных услуг).

1.3. Условия договора о предоставлении Управляющей организацией коммунальных услуг автоматически прекращают свое действие в отношении тех видов коммунальных услуг, по которым Общим собранием собственников принято решение о заключении прямых договоров о предоставлении коммунальных услуг, с момента, когда прямые договоры о предоставлении коммунальных услуг считаются в соответствии с действующим законодательством заключенными в отношении таких видов коммунальных услуг.

2. Состав общего имущества многоквартирного дома

2.1. Состав общего имущества многоквартирного дома определяется на основании технической документации на многоквартирный дом, а также действующего законодательства РФ и соответствует Приложению №1 настоящего договора.

2.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу;
- на системе теплоснабжения – по отсекающей арматуре (вентиле), расположенной в этажном распределительном щитке.

2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома может быть изменён по решению Общего собрания, в том числе путём принятия решений о создании (приобретении) за счёт средств Собственника нового имущества, либо об уменьшении общего имущества многоквартирного дома в случае проведения реконструкции, переустройства и (или) перепланировки помещений в доме, а также в силу закона.

2.4. Управляющая организация имеет право на безвозмездно использовать помещения, входящие в состав общего имущества собственников, для целей размещения своего или привлеченного в целях исполнения настоящего договора персонала, материалов, инструментов, оборудования, техники, задействованных в процессе управления многоквартирным домом и содержания общего имущества собственников.

2.5. В целях исполнения настоящего Договора, управляющей организации предоставляется на период его действия право безвозмездного пользования нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, для размещения персонала, аварийно-технических и инженерных служб, охраны, Совета дома и других служб в целях обеспечения управления домом и его обслуживания.

3. Работы и услуги по управлению многоквартирным домом, услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

3.1. Управление многоквартирным домом

3.1.1. Управляющая организация осуществляет управление многоквартирным домом в интересах Собственника. Управление домом обеспечивается выполнением Управляющей организацией стандартов управления многоквартирным домом, утвержденных уполномоченным государственным органом.

3.1.2. В целях организации взаимодействия с Собственником по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом и содержанием общего имущества собственников Управляющая организация вправе назначить «Управляющего многоквартирным домом» как из числа своих работников, так и не имеющего трудовых отношений с Управляющей организацией лицо.

3.2. Содержание общего имущества многоквартирного дома

3.2.1. Управляющая организация обеспечивает содержание общего имущества многоквартирного дома путём выполнения работ и (или) оказания услуг собственными силами и (или) с привлечением третьих лиц.

3.2.2. Управляющая организация по своему усмотрению осуществляет выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также подрядчиков, контрагентов при исполнении настоящего договора без предварительного согласия и согласования с Собственником, оставаясь при этом ответственной перед Собственником за выполнение условий настоящего договора.

3.3. Доступ Управляющей организации в помещение Собственника

3.3.1. Собственник обязан по запросу Управляющей компании предоставлять доступ представителям Управляющей организации к элементам и оборудованию, относящимся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенным в помещении Собственника, для проведения осмотра их состояния и (или) выполнения необходимых работ по ремонту или обслуживанию таких элементов и оборудования.

3.3.2. Согласование даты и времени доступа представителей Управляющей организации в помещение Собственника может быть произведено с Собственником устно, либо Собственнику может быть направлен письменный запрос.

3.3.3. В случае необеспечения Собственником доступа к элементам и оборудованию, относящимся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенным в помещении Собственника, Собственник принимает на себя все риски, связанные с возможным причинением вреда имуществу, жизни или здоровью Собственника и (или) третьих лиц в связи с выходом из строя, разрушением или повреждением таких элементов и оборудования, вызванных их несвоевременным обслуживанием. Указанные риски включают в себя возможность привлечения Собственника к гражданско-правовой, административной или уголовной ответственности.

3.4. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

3.4.1. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - Перечень работ и услуг) содержится в Приложении №2 к настоящему договору.

3.4.2. Изменения (дополнения) в Перечне работ и услуг оформляются решением Общего собрания собственников.

3.4.3. Предложение о внесении изменений в Перечень работ и услуг по инициативе Управляющей компании выносится на Общее собрание собственников, которое инициируется Управляющей компанией в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.4.4. Предложение об изменении Перечня работ и услуг по инициативе Собственника может выноситься на рассмотрение Общего собрания собственников только при наличии письменного согласия Управляющей компании, которое должно быть получено инициатором собрания, в повестку дня которого предлагается включить вопрос об изменении Перечня работ и услуг, до начала проведения такого собрания.

3.4.5. Принятие Общим собранием собственников решения об изменении Перечня работ и услуг по инициативе Собственника без письменного согласия Управляющей организации не влечет автоматического изменения настоящего договора и возникновения обязанности у Управляющей компании выполнять работы и услуги по управлению домом, оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту Общего имущества в соответствии с измененным в одностороннем порядке Перечнем работ и услуг.

3.4.6. Изменения в Перечень работ и услуг вступают в силу с момента, определенного решением Общего собрания и (или) даты протокола Общего собрания.

3.4.7. В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим договором работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Собственники на Общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки

проведения работ, стоимость работ (услуг), источники финансирования, порядок их оплаты и оплачивают такие работы (услуги) дополнительно.

3.4.8. Работы и услуги по текущему ремонту общего имущества собственников осуществляются на основании решения Общего собрания, с учетом предложений Управляющей организации, содержащего объемы, стоимость работ, источники финансирования, сроки выполнения и иные условия их выполнения.

3.4.9. Перечень работ и услуг не учитывает выполнение Управляющей организацией непредвиденных неотложных работ (услуг) по управлению, содержанию и (или) ремонту Общего имущества собственников:

- работ (услуг), которые могут быть вызваны внешними обстоятельствами (стихийные бедствия, пандемии, эпидемии и иные обстоятельства), которые Управляющая организация не имела возможности предвидеть при составлении Перечня работ и услуг и предотвратить при условии надлежащего исполнения условий настоящего договора;

- работ (услуг), выполненных Управляющей организацией в связи с изменением состава Общего имущества в многоквартирном доме в силу закона и (или) минимального перечня работ услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (в случае, непринятия Общим собранием собственников по предложению Управляющей организации решения об изменении Перечня работ и услуг в части, необходимой для содержания нового Общего имущества в многоквартирном доме и (или) финансирования дополнительного объема работ (услуг).

Соответствующие работы (услуги) не учтены при установлении платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме и их стоимость подлежит компенсации Управляющей организацией из других источников (удержание необходимой суммы из сумм, получаемых от использования общего имущества в многоквартирном доме и др.), в том числе за счет дополнительных взносов Собственников путем включения такого дополнительного взноса отдельной строчкой в платежный документ (единоразово или частями по усмотрению Управляющей организации до момента полного погашения расходов Управляющей организации на выполнение непредвиденных работ).

Дополнительные взносы на непредвиденные работы включаются Управляющей организацией в платёжный документ не ранее расчётного месяца, следующего за месяцем, в котором такие работы были приняты по Акту приёмки непредвиденных работ. Размер дополнительного взноса каждого Собственника определяется соразмерно его доле в общем имуществе в многоквартирном доме исходя из размера фактически понесённых Управляющей организацией расходов на непредвиденные работы.

3.4.10. Управляющая организация оказывает дополнительные услуги по содержанию общего имущества, решение о предоставлении которых принято на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и наделяется правом заключать от имени Собственников договор на оказание дополнительных услуг.

3.5. Работы (услуги), выполняемые по заявкам Собственника

3.5.1. Работы (услуги), не предусмотренные настоящим договором, а также по заявкам Собственника выполняются Управляющей организацией за отдельную плату за счет средств Собственника согласно действующему на момент обращения прейскуранту, утвержденному Управляющей организацией.

3.6. Возмещение ущерба, причиненного Общему имуществу собственников

3.6.1. В целях возмещения ущерба, причиненного Общему имуществу собственников действиями третьих лиц и (или) Собственника помещения в многоквартирном доме, Управляющая организация вправе предпринимать от имени Собственников действия, направленные на возмещение вреда, причинённого противоправными действиями с виновника(ов) их возникновения (провести переговоры, претензионную работу, обратиться в суд и т.п.).

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Права и обязанности сторон при осуществлении управления многоквартирным домом, выполнении работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и иными обязательными к исполнению сторонами нормативными правовыми актами, с учетом особенностей, предусмотренных настоящим договором.

4.2. Управляющая организация обязана:

4.2.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника.

4.2.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с настоящим договором, а также Перечнем работ и услуг, указанным в Приложении №2 к настоящему договору.

4.2.3. Проводить выбор подрядных организаций для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) оказывать услуги/выполнять работы самостоятельно.

4.2.4. Самостоятельно заключать договоры на техническое, аварийно-диспетчерское обслуживание, санитарное содержание, текущий ремонт, договоры с ресурсоснабжающими организациями и другие необходимые договоры, связанные с управлением, содержанием и ремонтом многоквартирного дома. Требовать качественного, своевременного исполнения договорных обязательств лицами/организациями, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту Общего имущества в многоквартирном доме. Контролировать и принимать объемы и качество выполненных работ по заключенным с подрядными организациями договорам.

4.2.5. Самостоятельно заключать договоры об использовании (в том числе коммерческом) Общего имущества собственников многоквартирного дома. Осуществлять сопровождение расчетов (выставление счетов, актов и др. документов) по действующим договорам, а также контроль их исполнения.

4.2.6. Обеспечивать реализацию решений Общего собрания собственников, принятых в соответствии со своей компетенцией.

4.2.7. Вести бухгалтерский, оперативный и технический пообъектный учет, делопроизводство.

4.2.8. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, возникающие в рабочее время.

4.2.9. Принимать документы на регистрацию граждан по месту жительства Собственника, осуществлять взаимодействие с уполномоченными органами (федеральная миграционная служба и тд.).

4.2.10. Выдавать необходимые справки, заверять доверенности (в случаях, установленных законом).

4.2.11. Рассматривать обращения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, информировать Собственника о решении, принятом по представленному запросу в сроки, установленные действующим законодательством.

4.2.12. Своевременно, не позднее 5-го числа каждого месяца, выставлять в адрес Собственника платежные документы на внесение платы за жилищно-коммунальные услуги за прошедший месяц, либо предоставлять Собственникам возможность оплаты на основании информации, передаваемой с помощью электронных или иных платежных систем, приложений и платформ.

4.2.13. Осуществлять перерасчет платы в случаях оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

4.2.14. Информировать Собственника о предстоящих отключениях или ограничениях предоставления коммунальных услуг (за исключением аварийных случаев) способом, определенном действующим законодательством.

4.3. Управляющая организация имеет право:

4.3.1. Самостоятельно определять порядок, способ, объемы и сроки выполнения своих обязательств по настоящему договору, с учетом решений, принятых на Общем собрании собственников.

4.3.2. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности за содержание и ремонт инженерных систем (сетей), являющихся Общим имуществом Собственников помещений многоквартирного дома с организациями, через сети которых осуществляется подача электрической и тепловой энергии, холодной воды и предоставляются услуги водоотведения.

4.3.3. Предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы за установленные договором и выполненные работы и услуги. К неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

4.3.4. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещениях, принадлежащих Собственнику.

4.3.5. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственника.

4.3.6. Требовать обеспечения допуска в жилое/нежилое помещение в согласованное с Собственником время работников Управляющей организации, а также специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло, водоснабжения, канализации, а также представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.3.7. Приостановить предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственника в случаях:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение;

б) стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также необходимости их локализации и устранения.

4.3.8. В порядке, предусмотренном действующим законодательством приостановить и (или) ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг в случаях:

а) самовольного присоединения к внутридомовым инженерным системам или присоединения к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета;

б) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

в) получения соответствующего предписания от исполнителя коммунальной услуги, ресурсоснабжающей организации;

г) использования Собственником приборов, машин, оборудования мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

д) несвоевременной или неполной оплаты Собственником жилищно-коммунальных услуг (до ликвидации задолженности).

4.3.9. Выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственника за дополнительную плату на условиях, дополнительно согласованных с Собственником жилого/нежилого помещения.

4.3.10. Представлять законные интересы Собственников многоквартирного дома в судебных и иных инстанциях, а также перед третьими лицами по вопросам, связанным с использованием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3.11. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, причиненных Общему имуществу собственников по вине третьих лиц.

4.4. Собственник обязан:

4.4.1. Использовать помещение, находящееся в собственности, в соответствии с его назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных жилищным законодательством РФ.

4.4.2. Соблюдать Правила пользования жилым помещением, утвержденные действующим законодательством, а также исполнять решения, правила, положения, регламенты, инструкции, принятые Общим собранием собственников.

4.4.3. Содержать принадлежащее ему жилое/нежилое помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, отопления, канализации, электроснабжения в сроки, установленные действующим законодательством.

4.4.4. Соблюдать санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования. Выносить твердые коммунальные отходы только в специально оборудованные контейнеры. Самостоятельно и за свой счет осуществлять вывоз строительного мусора.

4.4.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, не допускать загромождения мест общего пользования, в том числе коридоров, лифтовых холлов, проходов/проездов, лестничных клеток, пожарных выходов, запасных выходов, помещения подземного паркинга и иных мест общего пользования, выполнять другие требования пожарной безопасности.

4.4.6. Допускать в занимаемые жилые помещения, в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации, представителей застройщика, специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра, своевременного ремонта внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.4.7. Незамедлительно сообщать Управляющей организации либо в аварийно-диспетчерскую службу о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

4.4.8. Ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, производить оплату за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.4.9. Уведомлять Управляющую организацию не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента наступления события:

- о заключении договора найма с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии) нанимателя, реквизитов договора найма помещения;
- о смене Собственника помещения, об изменении количества Собственников с указанием реквизитов договора купли – продажи, фамилии, имени, отчества (при наличии) нового Собственника и его контактных данных;
- об изменении количества проживающих человек;
- о необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче помещения в наем;
- об изменениях своих реквизитов (смена фамилии, имени, отчества (при наличии), смена наименования (для ЮЛ), смена контактного телефона, об изменении размера площади помещения и тд.);
- о проведении переустройства и(или) перепланировки помещения. Переустройство и (или) перепланировка занимаемого помещения допускается только в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента завершения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, принадлежащего Собственнику, известить Управляющую организацию с приложением копий подтверждающих документов (разрешения уполномоченного органа, обновленного технического паспорта, акта приемочной комиссии и др.).

4.4.10. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2 (двух) суток с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

4.4.11. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц - пользователей помещений.

4.4.12. Согласовать с Управляющей организацией дату и время установки индивидуальных приборов учета, количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

4.4.13. Согласовать с Управляющей организацией схему визуализации рекламной (информационной) конструкции на фасаде (части фасада) многоквартирного дома, являющегося общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме и (или) местах общего пользования. Без получения соответствующего согласия размещение конструкции считается самовольным и подлежит демонтажу. Период фактического бездоговорного использования общего имущества собственников (в случае самовольного несогласованного размещения, использования общего имущества собственников) подлежит оплате на основании требования управляющей организации.

4.4.14. Согласовать с Управляющей организацией план и технические характеристики размещения вентиляционного оборудования (внешнего блока кондиционера и пр.) на фасаде (части фасада), конструктивных элементах многоквартирного дома и (или) в местах общего пользования в многоквартирном доме.

4.5. Собственник имеет право:

4.5.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в сроки, установленные нормативными документами и настоящим договором.

4.5.2. На снижение платы за жилищно-коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном законодательством РФ и настоящим договором.

4.5.3. Получать от Управляющей организации акты о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в установленном порядке.

4.5.4. На возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

4.5.5. Обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей организации в территориальные органы Государственной жилищной инспекции или иные органы, а также на обращение в суд за защитой своих прав и интересов.

4.5.6. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии его расчетов по оплате жилищно-коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

4.6. Собственник не вправе:

4.6.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

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

4.6.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения, осуществлять переоборудование и(или) переустройство внутридомовых систем и сетей без согласования с Управляющей организации и внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом, технический паспорт помещения.

4.6.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, выше параметров, указанных в техническом паспорте помещения.

4.6.5. Самовольно нарушать пломбы на общедомовых приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

4.6.6. Самовольно вносить изменения во внешний вид фасада (части фасада) дома, в конструктивные элементы многоквартирного дома.

4.6.7. Самовольно вносить изменения в общедомовое имущество, включая элементы благоустройства и озеленения, изменять площадь общедомового имущества, изменять проектные характеристики дома.

4.6.8. Устанавливать самовольно вентиляционное оборудование, системы охлаждения и другое оборудование в местах общего пользования без согласования с управляющей организацией.

4.6.9. Размещать самовольно рекламно-информационные конструкции, на фасаде многоквартирного дома без согласования с управляющей организацией.

5. Порядок контроля исполнения договора

5.1. Контроль Собственником за выполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору осуществляется в форме:

- представления Управляющей организацией отчета о выполнении договора управления многоквартирным домом по форме согласно Приложению №5 к настоящему договору;
- раскрытия Управляющей организацией информации в порядке и объемах, установленных действующим законодательством РФ;
- в иных формах, предусмотренных законодательством РФ.

5.2. По итогам каждого календарного года осуществляется приемка оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту Общего имущества собственников путем подписания Акта по форме, согласно Приложению №4 к настоящему договору.

5.3. Управляющая организация ежегодно в срок не позднее второго квартала текущего года представляет Собственнику отчет о выполнении договора управления за предыдущий год по утверждённой форме согласно Приложению №5 к настоящему договору.

5.4. Отчет о выполнении договора управления подлежит раскрытию в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ. Дополнительно отчет может быть размещен на досках объявлений в каждом подъезде дома и (или) на сайте Управляющей организации в сети Интернет, указанном в настоящем договоре, а также в других открытых источниках.

5.5. Контроль за выполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору осуществляется без вмешательства в оперативно-хозяйственную деятельность Управляющей организации.

6. Порядок рассмотрения жалоб, заявлений и обращений

6.1. Управляющая организация рассматривает заявления, обращения, предложения, жалобы Собственника, пользователя помещения в многоквартирном доме в сроки, установленные действующим законодательством.

6.2. При необходимости получения какой-либо информации от других организаций, лиц, органов, ведомств, проведении проверки, Управляющая организация извещает об этом заявителя и окончательный ответ направляет ему в 3-х дневный срок после получения такой информации, проведения проверки.

7. Цена договора, размер платы за содержание помещения, коммунальные услуги, порядок расчетов по Договору

7.1. Цена настоящего договора определяется:

- общей стоимостью работ и услуг по управлению многоквартирным домом;
- общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
- стоимостью коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- а в случае, если Управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг, также стоимостью предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг.

7.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается из расчета

за 1 кв. метр общей площади помещения в многоквартирном доме в месяц и указана в Приложении №2 к настоящему договору.

7.3. Стоимость каждого коммунального ресурса, потребленного при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется как произведение тарифа на соответствующий коммунальный ресурс и объема потребленного ресурса, определяемого в порядке, установленном законодательством и (или) решением Общего собрания собственников.

7.4. Размер платы за коммунальные услуги, предоставляемые Управляющей организацией, определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

7.5. По истечении каждых 12 (двенадцати) месяцев с даты установления платы за содержание жилого помещения, платы за дополнительные (услуги) Управляющая организация вправе осуществлять индексацию размера такой платы (на официальный индекс потребительских цен на работы (услуги) за предыдущий календарный год, публикуемый Федеральной службой государственной статистики (Росстат), при условии, что размер платы за содержание жилого помещения, дополнительные услуги не был изменен решением Общего собрания собственников, либо в порядке, определенном решением Общего собрания собственников).

7.6. Размер платы для Собственника устанавливается:

- на Общем собрании собственников на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации;

- по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым органами государственной власти на очередной календарный год (если на Общем собрании собственников не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

7.7. Размер платы может быть уменьшен в порядке, установленном действующим законодательством РФ и (или) решением Общего собрания собственников.

7.8. Плата за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме, и в случае если Управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг, за коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежного документа, предоставляемого Управляющей организацией.

7.9. Внесение платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, предоставляемые Управляющей организацией, производится по выбору Собственника путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации, указанный в платежном документе.

7.10. Платежный документ предоставляется Собственнику путем размещения Управляющей организацией платёжного документа в абонентском почтовом ящике помещения Собственника в многоквартирном доме не позднее 5-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

7.11. При наличии технической возможности Управляющая организация вправе предоставлять Собственнику платежный документ в электронном виде путем направления на адрес электронной почты (по заявлению Собственника), а также путем размещения платежного документа и (или) информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги в информационных системах, электронных порталах и сервисах.

7.12. Управляющая организация вправе помимо информации, необходимой для оплаты Собственником жилищно-коммунальных услуг, включать в платежный документ иную, не запрещенную законодательством информацию.

7.13. Неиспользование помещения (непроживание в помещении) Собственником не является основанием для невнесения платы за содержание жилья.

7.14. Перерасчет платежей производится в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.15. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в Приложении N 2 к настоящему договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость этих работ уменьшается в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.16. При предоставлении коммунальных услуг, в случае если исполнителем таких услуг является Управляющая организация, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.17. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если предоставление коммунальных услуг, оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.18. Внесение платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, предоставляемые Управляющей организацией, производится по выбору Собственника путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации, указанный в платежном документе.

7.19. Собственник вправе вносить предоплату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, предоставляемые Управляющей организацией, за текущий месяц и более длительные периоды.

7.20. В целях улучшения платёжной дисциплины Собственника Управляющая организация вправе проводить акции и кампании по улучшению собираемости платы за содержание жилого помещения, в ходе которых собственникам помещений в многоквартирном доме, осуществляющим предоплату, может предоставляться скидка по плате за содержание жилого помещения, либо иные преференции. При этом предоставление скидки на плату за содержание жилого помещения не будет считаться изменением размера платы для отдельных категорий собственников помещений в многоквартирном доме.

7.21. Обязательной оплате подлежат платежи (взносы, сборы), не вошедшие в Приложение №2 к настоящему договору, в отношении которых принято решение Общим собранием собственников.

7.22. Управляющая организация вправе оставлять у себя в качестве вознаграждения не более 10% от сумм, поступивших на расчётный счёт Управляющей организации за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников, текущему ремонту, а также с прочих доходов (арендаторы, провайдеры, доходы от использования общего имущества, доходы от рекламных (информационных) вывесок и др.).

7.23. Управляющая организация вправе оставлять у себя в качестве вознаграждения не более 15% от сумм, поступивших на расчётный счёт Управляющей организации с прочих доходов (арендаторы, провайдеры, доходы от использования общего имущества, доходы от размещения рекламных (информационных) вывесок и др.).

8. Ответственность Сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором.

8.2. Управляющая организация несет ответственность в виде:

- возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника виновными действиями Управляющей организации;

- возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по договору;

- за услуги и работы, выполненные ненадлежащим образом.

8.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных разделом 3.3. настоящего договора.

8.4. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за жилищные и коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество зарегистрированных, после соответствующей проверки и составления акта, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников плату, не полученную по настоящему договору.

8.5. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро, тепло, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей). Доказательством указанных в этом пункте обстоятельств будет являться акт, составленный Управляющей компанией с участием других собственников многоквартирного дома.

8.6. Собственники помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

8.7. 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 в случае отказа собственников на финансирование проведения его ремонта или замены.

8.8. Собственник несет ответственность за принятие решения об установлении размера платы за содержание и ремонт, не позволяющего обеспечить надлежащее техническое и санитарное состояние общего имущества.

8.9. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта принадлежащих им на правах собственности жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

9. Срок действия договора

9.1. Настоящий договор заключен сроком 5 (пять) лет.

9.2. При отсутствии заявления на расторжение настоящего договора от одной из Сторон за один месяц до окончания срока действия договора, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. Заключение, изменение и расторжение договора, урегулирование споров

10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, Собственник и Управляющая организация разрешают в претензионном порядке. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны оформляться Сторонами в письменной форме и направляться контрагенту письмом или вручаться лично под роспись.

10.2. В случае если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.3. Изменение (дополнение) условий настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

10.4. Настоящий договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в договоре.

10.5. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, настоящий договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым. При этом расторжение договора не влечет прекращения обязательств, не исполненных Собственником на момент расторжения договора. Новый Собственник присоединяется к настоящему договору путем его подписания.

10.6. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за 2 (два) месяца до прекращения настоящего договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники приняли иные условия договора об управлении многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия Общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной Управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за 2 (два) месяца до досрочного прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения Общего собрания собственников;

10.7. Расторжение договора по соглашению Сторон:

10.7.1. в связи с окончанием срока действия договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать;

10.7.2. вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

10.8. Настоящий договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через 2 (два) месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

10.9. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

10.10. Расторжение договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего договора.

10.11. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

10.12. В установленном законодательством случаях настоящий договор расторгается в судебном порядке.

11. Совет многоквартирного дома

11.1. Совет многоквартирного дома (далее – Совет дома) избирается из числа собственников помещений в многоквартирном доме.

11.2. Совет дома действует на основании Положения «О Совете многоквартирного дома», утвержденного Общим собранием собственников.

11.3. Из числа членов Совета дома на Общем собрании собственников избирается председатель Совета дома.

11.4. Председателю Совета дома предоставлено право представлять интересы собственников дома в отношениях с Управляющей организацией, иными юридическими и физическими лицами, с правом подписи протоколов, актов и иных документов в рамках своей компетенции, а также право обращаться в суды и иные органы в качестве представителя Собственников помещений в многоквартирном доме по делам, связанным с содержанием и управлением домом, а также защитой интересов собственников помещений по вопросам, связанным с использованием Общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

11.5. Во всех случаях, когда в соответствии с настоящим договором или законом Управляющая организация взаимодействует с Советом дома, избранным в многоквартирном доме, такое взаимодействие осуществляется Управляющей организацией с председателем Совета дома.

11.6. В случае отсутствия в многоквартирном доме избранного председателя Совета дома, либо в случае невозможности исполнения им своих обязанностей в связи с болезнью, смертью, или по иным объективным причинам, о чём известно Управляющей организации, взаимодействие по вопросам компетенции председателя Совета дома осуществляется Управляющей организацией с представителем Совета дома из числа членов Совета дома, определенным протоколом заседания Совета дома, представленным в Управляющую организацию.

12. Заключительные положения

12.1. Все уведомления и (или) сообщения в рамках исполнения настоящего договора, направляемые Управляющей организацией Собственнику, направляются заказным письмом по адресу помещения в многоквартирном доме, собственником которого он является или по иному адресу, указанному Собственником в письменном виде и (или) вручаются Собственнику (его представителю) под роспись.

12.2. Настоящий договор составлен в одном оригинальном экземпляре, который хранится в Управляющей организации. По требованию Собственника ему выдается заверенная Управляющей организацией копия договора без реестра собственников.

12.3. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

12.4. Реквизиты Управляющей организации:

Наименование получателя платежа: ООО «УК «Марсель»

ОГРН 1155476049410

ИНН 5405957005

КПП 540501001

ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 630083, ГОРОД НОВОСИБИРСК, УЛ. ВОДОПРОВОДНАЯ, ДОМ, 1 А

Р/С 40702810644050023227 Сибирский банк ЦАО Сбербанк г. Новосибирск

К/С 30101810810500000000641

БИК 045004641

13. Подписи и реквизиты Сторон

Управляющая организация:

ООО «УК «Марсель»

Юридический адрес: 630083,
г. Новосибирск, ул. Водопроводная, д. 1 А
ОГРН 115 547 604 94 10
ИНН 540 595 70 05
КПП 540 501 001
Р/СЧ 4070 2810 6440 5002 3227
ПАО Сбербанк г. Новосибирск
К/СЧ 30101810500000000641
БИК 045004641
Конт. тел: 8 (383) 209-23-14, 209-23-16
E-mail: uk_marsel@mail.ru
Сайт: <http://ykmarsel.ru/>

Собственник:

АО «Специализированный застройщик
«Береговое»

Юридический адрес: 630083, г. Новосибирск, ул.
Водопроводная, д. 1А, офис 212
ОГРН 1095405018312
ИНН 5405397515
КПП 540501001
р/счет 407 028 107 230 000 04118
в Филиале «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК»
К/сч № 30101-810-6-0000-0000774 в Сибирское ГУ
Банка России
БИК 045004774

Директор



/Чичева Л.А./



Директор

/Михайлов С.Н./

Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление помещения Секций № 1, № 2 многоквартирного многоэтажного дома № 2 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях – II-А этап строительства многоквартирных многоэтажных домов с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск

№ п/п	Наименование объекта
1.	Земельный участок.
2.	Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия).
3.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки (за исключением площадей, где установлены перегородки), лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, балконы, лоджии, террасы, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме.
4.	Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
5.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке, в том числе: видеоборудование, система контроля доступа (калитки, ворота, заборное ограждение), малые архитектурные формы (МАФ), элементы благоустройства, элементы озеленения, оборудование детских игровых, спортивных площадок и др.
6.	Места общего пользования
7.	Фасад многоквартирного дома
8.	Иные объекты в соответствии с действующим законодательством РФ

**Перечень
работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества
помещения Секции № 1, № 2 многоквартирного многоэтажного дома № 2 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях – П-А этап строительства многоквартирных многоэтажных домов с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях по адресу:
Новосибирская область, г. Новосибирск**

№	Наименование услуг и работ	Периодичность/Цена работ и услуг в месяц на 1 м.кв. площади помещения
	Раздел № 1 СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА	50,54
1.1	САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ	10,55
	- мытье поэтажных площадок и поэтажного лифтового холла	2 раза в неделю
	- мытье лифтового холла (-2, -1, 1 этажей)	6 раз в неделю
	- протирка пыли с подоконников, почтовых ящиков	2 раза в месяц
	- мытье окон	2 раза в год
	- обметание пыли со стен, потолков	2 раза в год
	- мытье плафонов	2 раза в год
	- подметание выходов на пожарную лестницу, балконов	по необходимости
	- влажная протирка выходов на пожарную лестницу, балконов, дверей	2 раза в год
	- влажная протирка электрошкафов и слаботочек	2 раза в год
	- мытье колясочных	2 раза в неделю
1.2	УБОРКА ТЕРРИТОРИИ В ЛЕТНИЙ ПЕРИОД	6,22
	- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	6 раз в неделю
	- подметание пешеходных переходов	6 раз в неделю
	- уборка мусора с газонов	6 раз в неделю
	- полив тротуаров	1 раз в неделю
	- уборка мусора на контейнерной площадке	6 раз в неделю
	- очистка урн от мусора	6 раз в неделю
	- промывка урн	2 раза в год
1.3	ОЗЕЛЕНЕНИЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА	1,45
	- озеленительные работы	по необходимости
	- подрезка кустарников	по необходимости
	- формирование и обработка приствольных кругов, аэрация и подсев газонов	2 раза в сезон
	- полив кустарников, приствольных кругов деревьев	по необходимости (при сухой погоде более 2-х дней подряд)
	- полив газонов (ручной и механический)	по необходимости, но не реже 2-х раз в неделю
	- стрижка газонов	2 раза в неделю
	- приобретение материалов и удобрений	по необходимости
1.3	УБОРКА ТЕРРИТОРИИ В ЗИМНИЙ ПЕРИОД	6,22
	- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	6 раз в неделю
	- очистка от снега до твердого покрытия лестниц на придомовой территории	по мере образования

	- очистка от снега территории детской и спортивной площадки	6 раз в неделю
	- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда	по мере скопления
	- очистка территории от наледи и льда	по мере образования
	- посыпка территории противогололедными смесями	по необходимости
	- очистка урн от мусора	6 раз в неделю
	- очистка от снега лавочек	6 раз в неделю
	- очистка от снега контейнерной площадки	6 раз в неделю
	- сбрасывание снега и наледи с карнизов окон подъезда	по мере скопления
	-очистка наледи с козырька	по мере образования
	- очистка от снега и наледи козырьков подъездов	3 раза в период
	- очистка от снега переходов	6 раз в неделю
	- уборка снега в период снегопада	В соответствии с Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170
1.5	САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ПОДВАЛА	0,08
	- дератизация подвала	по договору
	- уборка	1 раз в месяц
1.6	ОБСЛУЖИВАНИЕ СИСТЕМЫ ОТОПЛЕНИЯ	2,63
	- промывка системы отопления	1 раз в год
	- гидравлические испытания системы отопления	1 раз в год
	- консервация системы центрального отопления	1 раз в год
	- проверка состояния трубопроводов системы отопления	1 раз в год
	- проверка состояния запорно-регулирующей арматуры системы отопления в тепловом узле	1 раз в год
	- проверка состояния отопительных приборов в МОП	1 раз в год
	- тех. осмотр трубопровода на исправность изоляции	1 раз в год
	-притирка запорной арматуры с набивкой сальников	1 раз в год
	- ликвидация воздушных пробок в стояках отопления	1 раз в год
	- регулировка и наладка систем центрального отопления	1 раз в год
	- регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием системы отопления в Т.У.	1 раз в год
	- снятие показаний с контрольно-измерительных приборов систем отопления Т.У.	ежемесячно
	- уплотнение сгонов на запорной арматуре	1 раз в год
	- организация обслуживания тепловой камеры	1 раз в год
	- контроль за работой системы отопления	ежедневно
	- удаление воздуха из системы отопления	по мере скопления
	- промывка грязевиков	по мере скопления
	- контроль за температурой и давлением теплоносителя	ежедневно
	- замена уплотняющих прокладок	1 раз в год
	- смазка подшипников насосов	1 раз в 10 дней
	- устранение аварийных ситуаций	постоянно
1.7	ОБСЛУЖИВАНИЕ СИСТЕМЫ ВОДОСНАБЖЕНИЯ	2,38
	- проверка состояния трубопроводов системы ХГВС	1 раз в год
	- гидравлические испытания системы горячего водоснабжения	1 раз в год
	- снятие показаний с контрольно-измерительных приборов систем горячего и холодного водоснабжения	1 раз в месяц
	- притирка запорной арматуры (вентиль) с набивкой сальников	1 раз в год
	- технический осмотр, с мелким ремонтом изоляции труб	1 раз в год

	- уплотнение сгонов на запорной арматуре	1 раз в год
	- непредвиденный ремонт системы горячего и холодного водоснабжения при порывах	аварийный случай
	- устранение течей в стояках, подводках и запорно-регулирующей и водоразборной арматуре	по мере обнаружения
	- замена фильтров на подводящих трубопроводах	по мере засорения
	- контроль за работой датчиков температуры и давления работы системы водоснабжения	постоянно
	- устранение аварийных ситуаций	постоянно
1.8	ОБСЛУЖИВАНИЕ СИСТЕМЫ КАНАЛИЗАЦИИ	2,27
	- проверка состояния трубопроводов системы канализования	1 раз в год
	- проверка канализационных вытяжек, их прочистка при необходимости	1 раз в год
	- прочистка засоров стояков канализации	по мере засора
	- чистка грязевиков	ежемесячно
	- устранение утечек, протечек	постоянно
	- предотвращение образования конденсата на поверхности труб канализации	1 раз в год
	- контроль за работой канализационных колодцев	систематически
	- своевременная организация прочистки центральной системы канализации обслуживающими организациями	по мере надобности
	- устранение аварийных ситуаций	постоянно
1.9	ОБСЛУЖИВАНИЕ СИСТЕМЫ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ	3,32
	- осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений	2 раза в год
	- проверка надежности заземляющих контактов и соединений	2 раза в год
	- осмотр электрической сети и оборудования (выключателей, пакетных переключателей, пускателей и т.д)	4 раза в год
	- технический осмотр состояния осветительной арматуры над входом в подъезд	1 раз в месяц
	- осмотр электрической сети в техническом подвале-распаянных и протяжных коробок	1 раз в месяц
	- осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в неделю
	- замена перегоревших лампочек в местах общего пользования	постоянно
	- замена сгоревших ламп и стартеров	1 раз в неделю
	- непредвиденный ремонт системы электроснабжения	аварийный случай
	- осмотр телеустройств на кровлях и лестничных клетках	4 раза в год
	- техническое обслуживание розеток электроплит	по заявкам
	- контроль за состоянием работы автоматов в электрощитовых	1 раз в месяц
	- устранение аварийных ситуаций	постоянно
1.10	ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ЛИФТОВ	1,31
	- страхование лифтов	
	- тех. освидетельствование лифтов	
	- обслуживание лифтового оборудования	
1.11	ОБСЛУЖИВАНИЕ СИСТЕМЫ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ	1,14
1.12	ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ОБЩЕДОМОВЫХ ПРИБОРОВ УЧЕТА	0,82
1.13	ОБСЛУЖИВАНИЕ ВОРОТ АВТОМАТИЧЕСКИХ, СИСТЕМЫ ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ	1,88
1.14	ОБСЛУЖИВАНИЕ ГРЯЗЕЗАЩИТНЫХ КОВРИКОВ	0,08
	- замена грязезащитных ковриков	2 раза в месяц (в период с ноября по март)
1.15	МЕЛКИЕ РЕМОНТНО-ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА	2,05
	- мелкие ремонтно-восстановительные работы мест общего пользования	по мере необходимости
1.16	РАСЧЕТНО-КАССОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ	1,09
	Раздел № 2 УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ	7,05
	- планирование работ по управлению, содержанию и благоустройству	1 раз в год
	- выдача лицевого счета, справок, выписка из домовой книги	по заявлению

- услуги паспортного стола	2 раза в неделю
- организация предоставления коммунальных услуг	по договорам
- контроль за качеством подачи коммунальных услуг	1 раз в месяц
- оказание платных услуг	по заявлению в соответствии с прейс- курантом платных услуг
- организация комиссий по заявлениям собственников	по обращению
- рассмотрение обращений собственников	постоянно
- прием и выполнение заявок по сантехническим и электроработам	по обращению
- работа с должниками по квартплате, а также по договорам об использовании общего имущества собственников	постоянно
- хранение и ведение технической документации	постоянно
- заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, поставщиками, подрядчиками и иными контрагентами	по необходимости
- работы по соблюдению проживающими правил пожарной безопасности	постоянно
- своевременное информирование проживающих через информационную доску	постоянно
- предоставление отчета о выполнении условий договора управления	1 раз в год
- участие в районной комиссии по узакониванию перепланировок, переустройств квартиры	по обращению
- осуществление осмотров общего имущества с определением оценки технического состояния общего имущества	2 раза в год
- разработка планов работ по текущему ремонту, подготовка сметной документации	1 раз в год
- ведение электронных баз данных	постоянно
ВСЕГО ТАРИФ*	50,54

*без учета дополнительных услуг, решение по которым принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме

Управляющая организация:
Директор ООО «УК «Марсель»



Собственник:
Директор АО «Специализированный застройщик «Береговое»



/Михайлов С.Н./

**Перечень
работ, входящих в плату за ремонт жилья (текущий ремонт, необходимость устанавливается
голосованием и утверждением тарифов на ремонт)**

1. Фундаменты:

- заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.;
- восстановление поврежденных локальных участков гидроизоляции фундаментов;
- пропитка фундаментов, бетонных конструкций и кирпичной кладки;
- ремонт вентиляционных продухов;
- ремонт отмостки, восстановление приямков, входов в подвалы.

2. Стены и фасады:

- заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичной кладки;
- заделка отверстий, гнезд, борозд;
- отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочного материала);
- восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов;
- ремонт и замена элементов витражных конструкций;
- ремонт козырьков, навесов, переходов пожарных лестничных маршей (открытых лоджий);
- утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях;
- ремонт, окраска и замена карнизов, парапетов, вентиляционных решеток, ограждающих конструкций балконов, перил и остекления;
- ремонт и замена керамогранитной плитки, элементов крепления и декора фасада;
- замена и укрепление вышедших из строя знаков, указателей и других элементов визуальной информации;
- укрепление козырьков, ограждений и перил;
- обработка стен, кирпичной кладки и бетонных конструкций противогрибковыми составами.

3. Перекрытия:

- заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;
- пробивка дополнительных отверстий в допустимых местах прокладки коммуникаций, их заделка и бетонирование;

4. Крыши:

- все виды работ по устранению неисправностей и протечек кровельного покрытия, включая все элементы примыканий конструктива парапетов;
- ремонт и частичная замена участков кровельного покрытия, по технологии завода – изготовителя;
- замена участков парапетов, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, устройств заземления здания, лестниц, водоприемных воронок и решеток ливневой канализации, крепления элементов световых сигнальных огней, подсветки, антенн, рекламных конструкций и пр., с восстановлением водонепроницаемости мест крепления;
- ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя;
- ремонт слуховых окон и выходов на кровлю;
- оборудование стационарных устройств для крепления страховочных канатов.

5. Оконные и дверные заполнения:

- смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений; установка доводчиков пружин, упоров, замков и других элементов конструкций входных групп, окон и дверей;

6. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:

- заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок; замена отдельных ступеней, проступей, подступенков; частичная замена и укрепление металлических перил; восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство навесов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей;
- устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.

7. Внутренняя отделка:

- восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами; облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными участками;
- все виды малярных и стекольных работ в технических помещениях и местах общего пользования, вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках), кроме работ, подлежащих выполнению нанимателями, арендаторами и собственниками за свой счет.

8. Центральное отопление:

- смена системы автоматики и оборудования, отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры в местах общего пользования;
- установка (при необходимости) воздушных краев; утепление труб, приборов, расширительных баков и др. устройств;
- гидравлические испытания систем;
- восстановление разрушенной тепловой изоляции.

9. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

- уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы;
- замена элементов системы автоматики и оборудования, запорной и регулировочной арматуры в местах общего пользования;
- замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц;

10. Электроснабжение и электротехнические устройства:

- замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир;
- замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки); замена светильников в местах общего пользования;
- замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов при возникновении аварийных ситуаций;
- замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений и придомовых территорий.

11. Вентиляция:

- смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер;
- замена элементов автоматики и оборудования системы дымоудаления.

12. Специальные общедомовые технические устройства*:

- общедомовые установки для принудительной вентиляции в домах повышенной этажности (свыше 9 этажей);
- системы дымоудаления и пожаротушения; переговорно-замочные устройства; лифты;
- автоматизированные тепловые пункты;
- узлы учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и горячего водоснабжения;
- системы диспетчеризации, внутреннего и наружного видеонаблюдения, контроля доступа (домофоны, шлагбаумы) и автоматизированного управления инженерным оборудованием;
- системы охранно-пожарной сигнализации, системы оповещения и управления эвакуацией;

16. Внешнее благоустройство:

- ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, наливных и набивных дорожек и площадок, бордюров, отмосток по периметру здания;
- устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев и кустов, посев трав;
- замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных площадок, площадок для отдыха пенсионеров и инвалидов, площадок для мусорных контейнеров.

**Акт
приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию
и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

г. Новосибирск «__» _____ 20__ г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
_____, именуемые в дальнейшем «Заказчик», в лице

_____,
действующие на основании _____,
с одной стороны, и

_____, именуемые в
дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о
нижеследующем:

1. Исполнителем предъявлены к приемке следующие работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу _____:
2. Всего за период с «__» _____ 20__ г. по «__» _____ 20__ г. выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму _____ рублей.
3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки.
4. Недостатки и претензии к выполненным работам Стороны друг к другу имеют/не имеют.
(нужное подчеркнуть)

5. Настоящий Акт составлен в _____ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

6. Подписи Сторон:

Со стороны Заказчика:

(подпись) _____ «__» _____ 20__ г.
(расшифровка подписи)

Со стороны Исполнителя:

(подпись) _____ «__» _____ 20__ г.
(расшифровка подписи)

Отчет
о выполнении договора управления многоквартирным домом

Многоквартирный дом по адресу: _____

Отчетный период: _____

Управляющая организация: ООО «УК «Марсель»

Количество жилых помещений: _____

Количество зарегистрированных граждан _____

Количество нежилых помещений: _____

Площадь жилых/нежилых помещений (кв. м) _____

Площадь МОП (кв. м) _____

Вид работ и услуг	Долг по платежам на начало отчетного периода	Начислено	Оплачено	Долг по платежам на конец отчетного периода	Затраты руб.
Управление, содержание и ремонт общего имущества					
Текущий ремонт					
Капитальный ремонт					

**РЕЕСТР СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ,
ПРИНЯВШИХ УЧАСТИЕ В СОБРАНИИ**

Секции № 1, № 2 многоквартирного многоэтажного дома № 2 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях – II-A этап строительства многоквартирных многоэтажных домов с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск

№ помещения	Общая площадь помещения, кв. м	Доля собственника в праве собственности на помещение (кв. м)	Количество голосов, которым владеет собственник (1 кв.м.= 1 голос)	Собственник помещения в МКД (ФИО для физ. лица/наименование для юр. лица) Для представителя собственника (ФИО, данные доверенности)	Реквизиты документа, подтверждающего право на помещение в МКД (акт приема-передачи, договор ДДУ, выписка из ЕГРН и пр.)	Подписание договора управления МКД (дата и подпись собственника (представителя собственника))	Прохождение противопожарного инструктажа (дата и подпись собственника (представителя собственника) о получении инструкции по пожарной безопасности в МКД)

Директор ООО «УК «Марсель» _____



/Чичева Л.А./