**Договор управления многоквартирным домом**

**между управляющей организацией и собственником помещения**

г. Новосибирск «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Два берега» (ООО УК «Два берега»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Побоченко Сергея Валентиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, собственник жилого (нежилого) помещения № \_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м., свидетельство о праве собственности № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 г., в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск, ул. Сержанта Коротаева, д. 1 (далее - Многоквартирный дом) или представитель собственника в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании доверенности от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г., именуемый в дальнейшем «Собственник», совместно именуемые далее «Стороны», заключили настоящий договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме (протокол от 09 февраля 2015 г.).
2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.
3. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам утвержденными Правительством РФ и иными правовыми и нормативными актами Российской Федерации, Новосибирской области, города Новосибирска.
4. Высшим органом управления Многоквартирным домом является общее собрание Собственников помещений в Многоквартирном доме.
5. Для целей настоящего Договора применяются следующие термины и понятия:

**Собственник помещения –** физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности, выступающее в роли владельца, распорядителя, пользователя объекта собственности – жилого (нежилого) помещения. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в Многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

**Управляющая организация** **–** юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, у которого возникли права и обязанности в соответствии с законом на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

**Исполнители** **-** организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, теплоснабжению, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению. В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника.

**Коммунальные услуги** - деятельность Управляющей организации по предоставлению услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

**Жилищные услуги** – услуги Управляющей организации по поддержанию и восстановлению надлежащего технического и санитарного состояния общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, вывозу твердых бытовых отходов и иные услуги, предусмотренные Договором.

**Уполномоченное лицо (орган)** – лицо (лица), выбранное (-ые) решением общего собрания Собственников, наделенное определенными полномочиями. Круг полномочий и порядок осуществления деятельности определяется решением общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме.

**2. Предмет договора**

1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.
2. По настоящему Договору Управляющая организация, в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату, установленную в соответствии с условиями настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и жилищные услуги надлежащего качества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

Управление жилым домом включает:

1. организацию эксплуатации жилого дома в соответствии с действующими нормами и правилами;
2. организацию взаимоотношений с ресурсоснабжающими организациями, исполнителями, подрядными и специализированными организациями;
3. организацию работы с Собственниками помещений, нанимателями и арендаторами;
4. организацию предоставления жилищных и коммунальных услугС и нанимателям жилых помещений.
5. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома (Приложение 2) включает:

* обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, противопожарной системы, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм;
* ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования;
* техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовых территорий;
* проведение технических осмотров и обходов (обследований) в местах общего пользования:

1. устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);
2. устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);
3. устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;
4. проверка заземления оболочки электрокабеля;
5. замеры сопротивления изоляции проводки (1 раз в три года по отдельной смете с безусловной последующей оплатой собственниками данных затрат);
6. прочистка канализационного лежака;
7. проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
8. проверка исправности канализационных вытяжек.

* подготовка дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

1. ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
2. частичное укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;
3. частичное восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
4. остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
5. замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
6. установка пружин или доводчиков на входных дверях;
7. ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
8. ремонт труб наружного водостока;
9. устранение причин подтапливания подвальных помещений.

* санитарное содержание придомовых территорий;
* санитарное содержание лестничных клеток;
* обслуживание мусоропроводов (при действующем);
* технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности;
* круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

1. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования производится в соответствии с утвержденным Перечнем и периодичностью видов работ и услуг по текущему ремонту.

Данный перечень и периодичность устанавливается решением общего собрания Собственников помещения Многоквартирного дома на срок один год. Также данный перечень, объемы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома устанавливается с учетом требований санитарных, пожарных и иных обязательных норм законодательства Российской Федерации и должен обеспечивать выполнение требований о надлежащем содержании общего имущества Собственников, и это требование не может быть нарушено ни одной из сторон договора.

1. Перечень работ и услуг может быть изменен решением общего собрания Собственников в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующего законодательства один раз в год. При принятии решения об утверждении перечня, объемов и видов работ и услуг по содержанию общего имущества Собственники в соответствии с нормами ч. 7 ст. 156 ЖК РФ должны учитывать предложения управляющей организации. В случае уменьшения перечня, объемов и видов работ и услуг по содержанию общего имущества решением общего собрания Собственников, управляющая компания, исходя из требований обязательности обеспечения надлежащего содержания имущества, вправе выполнить необходимый объем работ и услуг и предъявить Собственникам требования к оплате расходов на выполненные работы или в необходимом случае произвести взыскания в судебном порядке.

Собственники обязаны на ежегодном общем собрании принять решение и утвердить перечень, объемы и виды работ и услуг по содержанию общего имущества на следующий календарный год. В случае, если такое решения не принято, а управляющая компания, исходя из требований обязательности обеспечения надлежащего содержания имущества, вправе выполнить необходимый объем работ и услуг и предъявить Собственникам требования к оплате расходов на выполненные работы или в необходимом случае произвести взыскания в судебном порядке.

1. Качество предоставления указанных выше услуг должно соответствовать Правилам предоставления коммунальных услуг, утвержденных Правительством Российской Федерации.
2. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором дополнительных работ и услуг, Собственники обязаны на общем собрании определить необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ (оказания услуг), стоимость работ (услуг), порядок их оплаты и оплатить их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле его собственности в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае непредвиденных, экстренных ситуаций, связанных с ликвидацией аварий, последствий и предупреждения аварий или дополнительных работ и услуг, непредусмотренных настоящим Договором, связанных с вандальными действиями каких-либо лиц, связанных с предписаниями о выполнении действий, выданными контролирующими и надзирающими организациям, направленными на обеспечение благоприятных, безопасных условий в интересах собственников управляющая организация без предварительного согласования с собственниками вправе совершать действия и выполнять работы в интересах и за счет средств Собственников помещений Многоквартирного дома.

**3. Цена Договора**

1. Цена настоящего Договора равна суммарной стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также иных жилищных и коммунальных услуг, выполняемых в соответствии с Перечнем работ и услуг в течение года.

**4. Общее имущество Многоквартирного дома**

1. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома определен в соответствии с действующим законодательством.
2. Содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома производится в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

**Общее имущество** в Многоквартирном доме **–** принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные на данном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Приложении 1.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

**5. Перечень работ и услуг**

1. Перечень своевременно и качественно выполняемых жилищно-коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома (далее – Перечень) обеспечивается за счёт платы за жилое помещение, жилищные и коммунальные услуги и указан в Приложении 2 к настоящему Договору.
2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их оплаты, устанавливается на период не менее чем один год.

**6. Права и обязанности Сторон**

1. Управляющая организация обязана:
2. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению Многоквартирным домом по настоящему Договору в срок не позднее, дня, следующего за днем подписания акта приема-передачи Многоквартирного дома в управление.
3. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства.
4. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также оказывать иные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с Перечнем в необходимом объеме, безопасными для жизни, здоровья потребителей и не причиняющими вреда их имуществу способами.
5. Устранить все выявленные недостатки за свой счет или осуществить перерасчёт в установленном порядке в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества, а также оказания иных жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества.
6. Заключать договоры на обслуживание и ремонт общего имущества, предоставление иных жилищных и коммунальных услуг с исполнителями, подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных и иных услуг, их исполнением, а также вести их учет.
7. Обеспечить начисления и прием от Собственника, платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также платы за управление Многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги, самостоятельно или соответствующим агентом.
8. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения и лица, принявшего помещения в Многоквартирном доме, в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньшей, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником в Многоквартирном доме, оставшейся части в согласованном порядке.
9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать меры по устранению аварий, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
10. Организовать проведение работ по устранению причин аварийных ситуаций, которые могут привести к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.
11. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации (заказчика-застройщика), вносить в техническую и иную документацию изменения, отражающие состояние Многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров, а также состояние взаиморасчётов по настоящему Договору. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов в рамках действующего законодательства.
12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в порядке, установленном Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», а также вести их учет и учет устранения указанных недостатков.
13. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, а в случае личного обращения – незамедлительно.
14. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).
15. Рассматривать обращения Собственника, нанимателя (арендатора) или уполномоченных ими по фактам неполучении платежного документа и (или) неправильном зачислении платежей и принимать по ним своевременные и исчерпывающие меры.
16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, зафиксировать факт ненадлежащего качества соответствующим актом и произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений.
17. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных видов работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение. Факт недостатка или дефекта фиксируется соответствующим актом.
18. Информировать Собственника об изменении размера платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, коммунальных и иных услугах не позднее даты выставления платежных документов путем размещения информации об этом на стенде, расположенном на первом этаже в подъездах Многоквартирного дома.
19. Предоставлять Собственнику платежные документы не позднее, чем за 3 дня до конечного срока внесения платы в соответствии с разделом 7 настоящего Договора, путем раскладывания в почтовый ящик Собственника.
20. Обеспечить Собственника действительной информацией о телефонах аварийных служб и уполномоченных представителей Управляющей организации (контактный телефон) путем размещения объявления на стенде, расположенном на первом этаже в подъездах Многоквартирного дома.
21. Обеспечить по требованию Собственника (лица, принявшего помещения) и иных лиц, в том числе действующих по доверенности от Собственника, выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) выписки из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
22. Согласовать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении необходимых работ внутри помещения.
23. Информировать Собственника о необходимости проведения текущего и капитального ремонта.
24. Представлять Собственнику отчет об исполнении Договора управления в соответствии с разделом 8 настоящего Договора.
25. На основании заявления Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.
26. Не распространять персональные данные, конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (не передавать ее иным лицам, в т. ч. организациям) без письменного разрешения Собственника или наличия законного основания, кроме случаев, когда обработка персональных данных и конфиденциальной информации необходима для исполнения настоящего Договора и при наличии письменного обязательства третьего лица не распространять такие данные и информацию.
27. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
28. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их письменному запросу документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в рамках действующего законодательства.
29. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества Собственников, направлять на оплату услуг и работ по содержанию общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.
30. Передать техническую документацию на Многоквартирный дом по окончании срока действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо - в случае непосредственного управления Многоквартирным домом Собственниками помещений в доме - одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, либо, если такой собственник не указан, любому Собственнику помещения в доме и подписать акт передачи управления.
31. Произвести сверку расчетов по платежам, внесенным Собственниками помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору и составить акт сверки произведенных начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать указанный акт сверки вновь выбранной управляющей организации либо товариществу Собственников жилья. Расчеты по актам сверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.
32. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский и налоговый учет, бухгалтерскую и иную необходимую отчетность по управлению Многоквартирным домом.
33. Принимать документы для осуществления регистрационных действий, выдавать необходимые справки, заверять доверенности, характеристики, осуществлять взаимодействие с уполномоченными органами.
34. Осуществлять функции, связанные с получением платежей Собственника за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, коммунальные услуги и иные услуги:

* начислять платежи граждан и организаций;
* выставлять гражданам и организациям платежные документы для внесения платы;
* производить сверку расчетов с гражданами и организациями;
* производить перерасчет и корректировку размеров платы;
* начислять пени и предъявлять их к оплате;
* осуществлять контроль за своевременным внесением платежей;
* принимать меры по внесению гражданами и организациями задолженностей по оплате жилого (нежилого) помещений, коммунальных и иных услуг.

1. Управляющая организация вправе:
2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником (лицом, принявшим помещения), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с положениями раздела 7 настоящего Договора.
4. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему Договору.
5. Требовать от Собственника оплаты услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.
6. Требовать допуска в помещение, в заранее согласованное с Собственником время, работников Управляющей организации, а также специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, проведения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.
7. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших при невыполнении обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).
8. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, представленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты на основании фактических показаний приборов учета.
9. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.
10. Взыскивать с Собственника сумму неплатежей, а также пеню за несвоевременную и (или) неполную оплату, в порядке, установленном действующим законодательством.
11. Производить ограничение и (или) приостановление подачи отдельных коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.
12. Представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях по вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом Многоквартирного дома.
13. Информировать Собственников о полном перечне работ и услуг, необходимых для выполнения на Многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательных и нормативных актов, и их стоимости.
14. Собственник обязан:
15. Использовать помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть жилые помещения для проживания граждан, а нежилые в соответствии с разрешенным видом деятельности.
16. Поддерживать свое помещение в надлежащем технически исправном состоянии, производить за свой счет ремонт своего помещения, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения.
17. Содержать в надлежащем санитарном состоянии жилые и подсобные помещения, балконы и лоджии, соблюдать чистоту в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, не захламлять их, выносить мусор, бытовые, пищевые и опасные (ртутьсодержащие лампы) отходы в специально отведенные для этого места. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию. Соблюдать санитарно-эпидемиологические и ветеринарные требования.
18. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций Многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.
19. **Не производить складирование строительного мусора в подъездах, на контейнерных площадках и на придомовой территории.**

**При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения вывоз крупногабаритных строительных отходов осуществлять самостоятельно.**

1. При выявлении случаев складирования строительного мусора в местах общего пользования представитель Управляющей организации фиксирует данный факт, предупреждает Собственника о необходимости вывоза строительного мусора. В случае, не выполнения Собственником данного требования, Управляющая организация направляет материалы на рассмотрение в соответствующие органы для наложения административного взыскания.
2. Не нарушать права и законные интересы соседей, соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме.
3. Обеспечить доступ в занимаемые помещения, в заранее согласованное время, уполномоченных представителей и специалистов Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.
4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан и немедленно принимать возможные меры к их устранению.
5. Уведомлять Управляющую организацию в 5-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, для перерасчета платы за коммунальные услуги.
6. Своевременно представлять Управляющей организации сведения:

* о смене собственника. Представить Свидетельство о праве собственности, Акт приема-передачи помещения, договор аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или владельца, а также характер фактического использования имущества Собственника;
* предоставить Управляющей организации свои координаты (свой домашний, мобильный и рабочий телефон, e-mail и т.п.) для возможности оперативной связи в случае возникновения аварийной ситуации, незамедлительно уведомлять об изменении предоставленных координат;
* в случае длительного отсутствия назначить доверенное лицо, которое может обеспечить доступ к помещениям Собственника по месту нахождения собственности, для осуществления непосредственного взаимодействия с Управляющей организацией по всем вопросам исполнения настоящего Договора.

1. При отсутствии в помещении сроком более 2-х суток, с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать запорно-регулировочные краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков горячего и холодного водоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников, морозильных камер и охранно-пожарной сигнализации.
2. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства.
3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.
4. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.
5. Не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.
6. Своевременно осуществлять поверку индивидуальных приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг представляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным в г. Новосибирске в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.
7. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем (расчетным).
8. Нести расходы на содержание общего имущества Многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также оплачивать коммунальные услуги помещений и на общедомовые нужды с момента возникновения права пользования.
9. При сдаче помещения по договору найма, аренды производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату нанимателя, арендатора. О сдаче помещения в наем, аренду Собственник обязан уведомить Управляющую организацию в пятидневный срок и предоставить копию такого договора.
10. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением настоящего Договора, а также расходы, не предусмотренные в составе Перечня, если необходимость их проведения обусловлена: необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в Многоквартирном доме; устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников; предписанием надзорных и контрольных органов.
11. Собственники помещений не вправе:
12. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого и/или нежилого помещения.
13. Производить отбор теплоносителя из системы отопления для нужд горячего водоснабжения без разрешения Управляющей организации.
14. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию Многоквартирного дома и в технический паспорт.
15. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом и/или нежилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения.
16. Нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.
17. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.
18. Производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управляющей организации, за исключением пунктов и касс приема платежей.
19. Нанимать исполнительный персонал Управляющей организации на выполнение любых видов услуг в принадлежащем Собственнику помещении, без оформления заявки в Управляющей организации.
20. Курить и распивать спиртные напитки во всех местах общего пользования в подъездах и на территории Многоквартирного дома.
21. Собственник имеет право:
22. Получать своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативно-правовыми документами и настоящим Договором.
23. Требовать снижения платы за жилищные и коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
24. Получать от Управляющей организации акты о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в установленном порядке.
25. Требовать возмещения ущерба, нанесенного по вине Управляющей организации.
26. При обнаружении недостатков выполненной работы или оказанной услуги по содержанию и ремонту общего имущества вправе по своему выбору потребовать:

* составления акта по факту недостатка;
* безвозмездного устранения недостатков выполненной работы оказанной услуги;
* соответствующего уменьшения цены выполненной работы оказанной услуги;
* безвозмездного повторного выполнения работы;
* возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы или оказанной услуги своими силами или третьими лицами.

1. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.
2. Выбрать лиц, которым Управляющая организация, будет представлять письменный отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему Договору.

**7. Порядок определения, начисления, внесения и изменения платы**

**за жилое помещение и коммунальные и иные услуги**

1. Размер платы за содержание и ремонт жилья, а также коммунальные услуги, устанавливается в следующем порядке.
2. Плата за содержание и ремонт жилья, включающая плату за управление Многоквартирным домом, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, определяется для каждого Собственника (лица, принявшего помещения) исходя из общей стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве общей собственности Собственников таких помещений на общее имущество. При этом, стоимость текущего и капитального ремонта и размер платы за текущий и за капитальный ремонт формируется отдельно.
3. Общий годовой размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению устанавливается из расчета платы за содержание и ремонт помещений, определяемой в порядке, установленном настоящим Договором, соразмерно площади отдельного жилого (нежилого) помещения.
4. Ежемесячный размер платы по каждому помещению определяется в течение срока действия Договора в соответствии с перечнем работ и услуг, выполняемых Управляющей организацией, и порядком определения размера платы за содержание и ремонт общего имущества (приложение 2) и рассчитывается произведением площади занимаемого жилого (нежилого) помещения на размер платы за содержание и ремонт 1 кв.м. общей площади жилого (нежилого) помещения.
5. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложении 2 к настоящему Договору или в соглашениях об изменении условий Договора, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), а также по предписаниям надзорных и контрольных органов, стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

1. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
2. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий настоящего Договора и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.
3. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, в том числе на общедомовые нужды.
4. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений, утвержденными Правительством Российской Федерации.
5. Изменение размера платы за отдельные виды коммунальных услуг при их предоставлении ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность производиться в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений, утвержденными Правительством Российской Федерации.
6. Плата за содержание и ремонт жилья, а также коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
7. Плата за содержание и ремонт жилья, а также коммунальные услуги вносится на основании информации предоставляемой Управляющей организацией при внесении платы.
8. В платежном документе указываются: получатель платежа, расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размеры платы за жилищные и коммунальные услуги с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилищно-коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются: дата создания платежного документа, контактный телефон для справок.
9. Сумма начисленных пеней указывается в платежном документе либо в отдельном платежном документе.
10. Собственники или уполномоченные ими лица вносят плату за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с банковскими реквизитами через пункты приема платежей, указанные Управляющей организацией.
11. Не использование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги.
12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном действующим законодательством.
13. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.
14. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.
15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по прейскуранту, утвержденному Управляющей организацией. При этом заявка подается, принимается и оформляется, а плата принимается через кассу в установленном порядке.

**8. Осуществление контроля за выполнением Сторонами обязательств по Договору**

1. Контроль исполнения Управляющей организаций настоящего Договора осуществляется уполномоченными представителями Собственника в соответствии с п.2.11 Порядка определения размера платы за содержание и ремонт общего имущества (приложение 2), а также уполномоченными органами.
2. Контроль осуществляется лицами, уполномоченными Собственником осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией обязанностей по Договору управления путем:

* получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты письменного обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
* получения от руководителя Управляющей организации отчёта о выполнении обязательств по настоящему Договору за прошедший год не позднее 31 марта года, следующего за отчётным по форме согласно Приложению 3, путем размещения отчета на стенде, расположенном на первом этаже в подъездах Многоквартирного дома или на сайте;
* проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
* участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
* участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации и подписания актов выполненных работ и услуг Управляющей организации;
* составления актов о нарушении условий Договора.

1. Контроль исполнения Собственником своих обязательств по настоящему Договору осуществляется уполномоченным представителем Управляющей организации, а также иными, уполномоченными на то должностными лицами государственных и муниципальных органов.
2. Акт должен содержать: дату, время и место его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), Управляющей организации, иным лицам; описание, фотографии, видеозапись (при наличии возможности) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника, (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

**9. Особые условия**

1. В случае, если Собственником жилого помещения является муниципальное образование, субъект Российской Федерации или Российская Федерация (далее – Наймодатель), предоставляющие жилое помещение по договору социального найма, то в отношении нанимателей действуют только положения пунктов настоящего Договора, указанных в дополнительном неотъемлемом соглашении к настоящему Договору (далее – Соглашение), при этом:

* плата за содержание и ремонт жилого помещения (за исключением платы за капитальный ремонт) и коммунальные услуги вносится нанимателями жилых помещений соответствующего жилищного фонда;
* размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений устанавливается органами местного самоуправления;
* если размер вносимой нанимателями таких жилых помещений платы меньше, чем размер платы, установленной Собственниками Многоквартирного дома на общем собрании, то оставшаяся часть платы вносится Наймодателем указанных жилых помещений в порядке, установленном Соглашением;
* возмещение расходов за работы по капитальному ремонту пропорционально своей доле в праве общей собственности на это имущество производит Наймодатель в соответствии с порядком, утвержденным соответствующим нормативно-правовым актом.

**10. Ответственность Сторон**

1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.
2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.
3. Собственник несет ответственность в виде возмещения убытков, причиненных Управляющей организации невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по настоящему Договору.
4. При этом:
5. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством, при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
6. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта, ненадлежащего использования принадлежащих ему на правах собственности жилых (нежилых) помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в Многоквартирном доме, Собственник несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.
7. Собственник, не обеспечивший допуск в помещения 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 ответственность в соответствии с действующим законодательством.
8. Собственник помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, коммунальные услуги и иные услуги, обязан уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, 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.
9. Управляющая организация не несет ответственность:

* в случаях возникновения аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
* за сохранность и наличие общего имущества в случаях противоправных и неосторожных действий Собственника или третьих лиц (вандализм, поджог, кража, порча и пр.);
* ущерб, причинённый имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате строительных недоделок и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации многоквартирного дома;
* за ненадлежащее содержание общего имущества, если Собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

**11. Срок действия Договора**

1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
2. Настоящий Договор заключен на три года.

**12. Порядок изменения и расторжения Договора и урегулирования споров**

1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется, в соответствии с действующим законодательством.
2. Настоящий Договор может быть изменён в случае принятия нормативного, правового акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре, если это нарушает законные права или интересы Сторон.
3. Настоящий договор может быть расторгнут:

В одностороннем порядке:

1. по инициативе Собственника в связи с ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за 60 дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

В случае, когда такое решение Собственников обжалуется в установленном законом порядке, расторжение настоящего Договора приостанавливается до принятия соответствующего решения.

б) по инициативе Управляющей организации в случае, если Управляющая организация не имеет возможности обеспечить исполнения своих обязательств по настоящему Договору, о чем Собственник помещения (лицо, принявшее помещения) должен быть предупрежден не позже чем за 60 дней до даты прекращения настоящего Договора.

1. По соглашению Сторон.
2. В судебном порядке.
3. По обстоятельствам непреодолимой силы.
4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника (лица, принявшего помещения) должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений не позднее, чем за 90 дней до предполагаемой даты расторжения.
5. Расторжение Договора не является для Собственника (лица, принявшего помещения) основанием для прекращения обязательств по оплате выполненных Управляющей организацией работ, связанных с управлением многоквартирным домом, жилищных и коммунальных услуг.
6. В случае переплаты Собственником средств за работы (услуги) по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и перечислить излишне полученные ею средства на указанный Собственником счет.
7. В случае, если споры и разногласия Сторон не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Кировском районном суде г. Новосибирска.

**13. Заключительные положения**

1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.
2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

* Приложение 1. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома.
* Приложение 2. Перечень работ и услуг, выполняемых Управляющей организацией.
* Приложение 3. Форма ежегодного отчета Управляющей организации о выполнении Договора.

1. Настоящий Договор составлен в двух равнозначных экземплярах, хранящихся у каждой Стороны.

**14. Подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:**  ООО УК «Два берега»  Юр.адрес: 630049, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук д. 183А кв. 9  Почт.адрес: 630033 г. Новосибирск ул. Сержанта Коротаева д. 1 офис 2  ИНН 5402061683  КПП 540201001  р/с 40702810444050053426  в Сибирский банк Сбербанка России  г. Новосибирск  к/с 30101810500000000641  БИК 045004641  Контактный телефон: 2174407, 2174340  e-mail: info@uk-2berega.ru | **Собственник (лицо, принявшее помещения):**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  630\_\_\_\_, г. Новосибирск, ул \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспорт\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 года  Контактный телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  e-mail:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Директор**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** С.В. Побоченко | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)  Подпись ФИО |

М.П

Приложение 1 к договору управления

##### Многоквартирным домом

##### от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023 г.

**Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома, границы эксплуатационной ответственности.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Описание и назначение объекта |
| 1. | Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства | Границы земельного участка устанавливаются согласно кадастровому плану |
| 2. | Фундамент, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома (несущие наружные и внутренние стены, межэтажные и надподвальные перекрытия, балконные плиты, несущие колонны, окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие и ненесущие конструкции) | В соответствии с Инструкцией по эксплуатации дома |
| 3. | Крыша Многоквартирного дома | В соответствии с Инструкцией по эксплуатации дома |
| 4. | 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 площадки, лестницы (в т. ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, лифты, лифтовые и иные шахты, лоджии, другие нежилые помещения Многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме - по границе площади или крепления элемента. | В соответствии с Инструкцией по эксплуатации дома |
| 5. | Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т. ч. – лифтовое), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения - по входному фланцу, иному соединению арматуры на вводе в помещение (подробнее см. п. 6, 7, 8). | В соответствии с Инструкцией по эксплуатации дома |
| 6. | Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома, включая тепловой пункт, детскую площадку, коллективные автостоянки, расположенные на указанном земельном участке - по границе площади, занимаемой элементом. | В соответствии с Инструкцией по эксплуатации дома |
| 7. | Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, до первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.  Внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в т. ч. отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе. | В соответствии с Инструкцией по эксплуатации дома |
| 8. | Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. К внутридомовой системе отопления не относятся обогревающие элементы, предназначенные для обогрева помещений, не относящихся к общему имуществу собственников помещений, а также ответвление от указанных обогревающих элементов до первого запорно-регулировочного крана, включая данный кран, а при отсутствии указанного крана до первого сварного шва. | В соответствии с Инструкцией по эксплуатации дома |
| 9. | Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. | В соответствии с Инструкцией по эксплуатации дома |
| 10. | Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в т. ч. сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены Многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в Многоквартирный дом. | В соответствии с Инструкцией по эксплуатации дома |

**ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

**ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в Многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственника является:

* **система электроснабжения:** до вводных клемм на индивидуальном (общеквартирном) приборе учета (шкаф в помещении этажного холла), электросчетчик не принадлежит к общему имуществу;
* **системы холодного, горячего водоснабжения** до запорной арматуры на распределительном узле холодного и горячего водоснабжения (шкаф в помещении этажного холла), индивидуальные приборы учета холодного и горячего водоснабжения не принадлежат к общему имуществу;
* **система отопления**: до первой запорной арматуры перед отопительным прибором (в помещении собственника);
* **система канализации:** первый раструб на центральном стояке канализации.

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организация  ООО УК «Два берега» | Собственник |
| Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.В. Побоченко | (ФИО) |
|  | (подпись) |

Приложение 1.1 к договору управления

##### Многоквартирным домом

##### от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023 г.

**АКТ**

**о состоянии общего имущества собственников помещений  
в Многоквартирном доме**

1. Общие сведения о Многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: г. Новосибирск, ул. Сержанта Коротаева, д.1

2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии):

3. Серия, тип постройки: многоэтажный кирпичный жилой дом

4. Год постройки: 2013

5. Степень износа по данным государственного технического учета: нет

6. Степень фактического износа: нет

7. Год последнего капитального ремонта: нет

8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: нет

9. Количество этажей: 17

10. Наличие подвала: да

11. Наличие цокольного этажа: да

12. Наличие мансарды: нет

13. Наличие мезонина: нет

14. Количество квартир: 441

15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: 5

16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: нет

17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): нет

18. Строительный объем: 144601,00 куб. м

19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 29281,30 кв. м.

б) жилых помещений (общая площадь квартир): 19965,30 кв. м.

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 531,90 кв. м.

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 4957,70 кв. м.

20. Количество лестниц: 4 шт.

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): 988,40 кв. м.

22. Уборочная площадь общих коридоров: 2550,30 кв. м.

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): 1419,00 кв. м.

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 40325,00кв. м

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): 54:35:062555:99

II. Техническое состояние Многоквартирного дома, включая пристройки

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование конструктивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома (кол-во, ед. измерения, % износа, описание работ по восстановлению) |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Фундамент | Монолитная ж/б плита | новое |
| 2. Капитальные (несущие) стены | Кирпич М 100, М 125 (облицовочный) | новое |
| наружные |
| внутренние | Кирпич М 125 | новое |
| 3. Перегородки | Кирпич М100 | новое |
| 4. Перекрытия | ж/б плиты ПК, ПБ | новое |
| чердачные |
| междуэтажные | ж/б плиты ПК, ПБ | новое |
| подвальные | ж/б плиты ПК, ПБ | новое |
| санузлов | ж/б плиты ПК, ПБ | новое |
| (другое) |  |  |
| 5. Крыша  стропила | нет |  |
| обрешетка | нет |  |
| кровля | Плоская из битумно-полимерных рулонных материалов с внутренним водостоком | новое |
| водосточные трубы | нет |  |
| внутренний водосток | Стальные электросварные трубы | новое |
| (другое) |  |  |
| 6. Места общего пользования | Облицовочный кирпич пустотелый | новое |
| стены |
| потолки | Пропитка, шпатлевка, грунтовка | новое |
| полы | Стяжка, плитка | новое |
| окна | Оконные блоки из ПВХ профилей | новое |
| двери | Деревянные по ГОСТ 6629-88 | новое |
| лестничные ступени | Сборные железобетонные марши | новое |
| лестничные ограждения | Металлические с лакокрасочным покрытием | новое |
| (другое) |  |  |
| 7. Проемы | 72 шт. | новое |
| окна |
| двери | 264 шт. | новое |
| слуховые окна | 20 шт. | новое |
| вентиляционные окна |  |  |
| (другое) |  |  |
| 8. Отделка | Облицовочный кирпич пустотелый | новое |
| внутренняя |
| наружная | Облицовочный кирпич пустотелый | новое |
| (другое) полы | Кафельная плитка | новое |
| 9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование | нет |  |
| ванны напольные |
| электроплиты | нет |  |
| телефонные сети и оборудование | Линия связи выполнена с использованием волоконно-оптического кабеля | новое |
| сети проводного радиовещания | нет |  |
| сигнализация | противопожарная | новое |
| мусоропровод | нет |  |
| мусороуборочные камеры | нет |  |
| лифт | Пассажирские-4 шт., грузопассажирские -4 шт. | новое |
| вентиляция | естественная | новое |
| (другое) |  |  |
| 10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг | Электропроводка скрытая,выполнена **проводом** ПВ-3 и кабелем ВВГнг. Предусмотрен общедомовой и поквартирный учет электроэнергии | новое |
| электроснабжение |
| холодное водоснабжение | От центральной городской сети.  Трубы стальные оцинкованные по ГОСТ 3262-75 и эл. сварные по ГОСТ 10704-91. Предусмотрен общедомовой и поквартирный учет холодной воды. | новое |
| горячее водоснабжение | Обеспечивается от системы отопления через пластинчатый теплообменник.  Трубы стальные оцинкованные по ГОСТ 3262-75 и электросварные по ГОСТ 10704-91. | новое |
| водоотведение | Сброс в городской коллектор. Трубы чугунные, полипропиленовые. | новое |
| газоснабжение | нет |  |
| отопление (от внешних котельных) | Источник теплоснабжения – индивидуальный тепловой пункт. Работа систем отопления осуществляется через пластинчатый теплообменник. Трубы стальные оцинкованные по ГОСТ 3262-75 и электросварные по ГОСТ 10704-91.  Предусмотрен общедомовой узел учета тепла. | новое |
| отопление (от домовой котельной) печи | нет |  |
| калориферы | нет |  |
| автомат горячего водоснабжения | нет |  |
| (другое) | - |  |
| 11. Прочие элементы | ж/б сборный | новое |
| крыльца |
| козырьки | металлические | новое |
| балконы и лоджии | ж/б плита, ограждение лоджий из облицовочного кирпича и алюминиевых витражей. | новое |
| уличное освещение | Наружное освещение - светильники типа РКУ. Освещение входов, тамбуров - световые указатели подъезда (СУП) и светильники НПБ1101 и НППОЗ. | новое |
| бойлеры | нет |  |
| водоподкачивающие станции | Напор, необходимый для подачи горячей и холодной воды на верхние этажи здания, создается повысительной насосной установкой. | новое |
| (другое) |  |  |
| 12. Замощения | Асфальтобетонное покрытие | новое |
| проезды асфальтовые |
| тротуары асфальтовые | Асфальтобетонное покрытие | новое |
| проезды бетонные | нет |  |
| тротуары бетонные | нет |  |
| прочие покрытия | Газон обыкновенный из смеси трав | новое |
| без покрытий | нет |  |
| (другое) отмостка | Бетонная | новое |
| 1 | 2 | 3 |
| 13. Малые формы и детские площадки | нет |  |
| кирпичные |
| бетонные | нет |  |
| деревянные | Песочница «Домик» - 2 шт. | новое |
| металлические | Игровой комплекс «Тропики» -2 шт.  Карусель «Мельница» - 3 шт.  Качели двойные на цепях – 2 шт.  Качели-балансир «Малыш» -2 шт.  Лазалка «Гусеница» -1 шт.  Шведская стенка-3 шт.  Урны – 8 шт. | новое |
| (другое) |  |  |
| 14. Контейнерные площадки | нет |  |
| кирпичные |
| бетонные | нет |  |
| деревянные | нет |  |
| металлические | 3 шт. | новое |
| (другое) |  |  |
| 15. Зеленые насаждения |  |  |
| деревья |
| кусты |  |  |
| цветники | нет |  |
| газоны | Газон обыкновенный из смеси трав |  |
| (другое) |  |  |

Выполненные капитальные ремонты:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование элемента (элементов) и вида ремонта (выборочный, сплошной) | Дата окончания | Сумма затрат, рублей |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  | ИТОГО: | - | - |

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организация  ООО УК «Два берега» | Собственник |
| Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.В. Побоченко | (ФИО) |

Приложение 2 к договору управления

##### Многоквартирным домом

##### от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023 г.

**1. Перечень работ и услуг, выполняемых Управляющей организацией**

1. Устанавливается следующий Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, подлежащий выполнению Управляющей организацией:

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Адрес многоквартирного дома** | | **г. Новосибирск ул. Сержанта Коротаева д. 1** | | |
| Общая площадь помещений, | | 21301,10 кв.м. | | |
| в т. ч., площадь жилых помещений, | | 19970,30 кв.м. | | |
| площадь нежилых помещений | | 1330,80 кв.м. | | |
| **№ п/п** | **Виды работ и услуг по содержанию общего имущества дома** | **Условия выполнения работ, оказания услуг, их периодичность** | с 01.01.2019 г. | |
| **Стоимость работ и услуг в год, руб.** | **Стоимость работ и услуг в месяц на 1 кв.м. площади помещений, руб.** |
| **1.** | **Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме** | Проведение технических осмотров, профилактического ремонта и устранение незначительных неисправностей в системах отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, а также: ремонт, регулировка, наладка и испытание систем центрального отопления; промывка, опрессовка, консервация и расконсервация системы центрального отопления; укрепление трубопроводов, мелкий ремонт изоляции, проверка исправности канализационных вытяжек и устранение причин при обнаружении их неисправности и т.д. | **1507499,64** | **5,90** |
| **2.** | **Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома** | Проведение технических осмотров, профилактического ремонта, устранение незначительных неисправностей в конструктивных элементах здания, смена и восстановление разбитых стекол; ремонт и укрепление окон и дверей; очистка кровли от мусора, грязи, снега, наледи, снежных шапок и сосулек и т.д. | **537846,48** | **2,10** |
| **3.** | **Аварийно-ремонтное обслуживание (обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме)** | В соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме | **240089,76** | **0,94** |
| **4.** | **Санитарное содержание лестничных клеток** |  | **902717,76** | **3,53** |
| 4.1 | влажное подметание полов лестничных площадок и маршей | нижние три этажа - 5 раз в неделю, выше третьего этажа - 2 раза в неделю | 793868,05 | 3,11 |
| 4.2 | мытье лестничных площадок и маршей | 1 раз в месяц | 83402,09 | 0,33 |
| 4.3 | мытье полов кабины лифтов | 2 раза в неделю | 4513,59 | 0,02 |
| 4.4 | влажная протирка стен, дверей, оконных ограждений, перил, чердачных лестниц, плафонов, почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, обметание пыли с потолков | 1 раз в год | 5777,39 | 0,02 |
| 4.5 | влажная протирка стен, дверей, потолков и плафонов кабины лифта | 1 раз в месяц | 2708,15 | 0,01 |
| 4.6 | влажная протирка подоконников, отопительных приборов | 2 раза в год | 261,79 | 0,001 |
| 4.7 | мытье окон | 2 раза в год | 5867,67 | 0,02 |
| 4.8 | уборка площадки перед входом в подъезд | 1 раз в неделю | 6319,02 | 0,02 |
| **5.** | **Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома** |  | **639716,40** | **2,50** |
| **5.1** | ***холодный период*** | | ***363039,06*** | ***1,42*** |
| 5.1.1 | подметание территории | асфальт 1 и 2 класса - 1 раз в двое суток, асфальт 3 класса - 1 раз в сутки – 5 дней в неделю | 124885,44 | 0,49 |
| 5.1.2 | сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов | асфальт 1 и 2 класса - 1 раз в сутки, асфальт 3 класса - 2 раза в сутки в дни сильных снегопадов | 218186,47 | 0,85 |
| 5.1.3 | посыпка территории пескосмесью | в дни гололеда не менее 1 раза в сутки | 3920,82 | 0,015 |
| 5.1.4 | очистка от наледи и льда крышек люков и пожарных колодцев | 1 раз в неделю | 2359,75 | 0,01 |
| 5.1.5 | очистка участков территории от снега и наледи при механизированной уборке | 6 раз в холодный период | 2359,75 | 0,01 |
| 5.1.6 | уборка контейнерной площадки | 5 раз в неделю | 5336,67 | 0,02 |
| 5.1.7 | очистка от мусора урн, установленных возле подъездов и их промывка | очистка - 5 раз в неделю, промывка – 1 раз в период | 2359,75 | 0,01 |
| 5.1.8 | сметание снега со ступеней и площадки перед входом в подъезд | 5 раза в неделю | 2359,75 | 0,01 |
| 5.1.9 | протирка указателей | 2 раза за период | 1270,64 | 0,005 |
| **5.2** | ***теплый период*** | | ***276677,34*** | ***1,08*** |
| 5.2.1 | подметание территории в дни без осадков | асфальт 1 класса - 1 раз в двое суток, грунт 2 класса и асфальт 2 и 3 класса - 1 раз в сутки – 5 дней в неделю | 154385,96 | 0,60 |
| 5.2.2 | частичная уборка территории в дни с осадками | асфальт 1, 2 и 3 класса - 50 % территории 1 раз в двое суток | 12727,16 | 0,05 |
| 5.2.3 | уборка и выкашивание газонов | уборка - 1 раз в трое суток, выкашивание - по мере необходимости | 104030,68 | 0,41 |
| 5.2.4 | подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд | 2 раза в неделю | 1106,71 | 0,004 |
| 5.2.5 | уборка контейнерной площадки | 5 раз в неделю | 1383,39 | 0,005 |
| 5.2.6 | очистка от мусора урн, установленных возле подъездов и их промывка | очистка - 5 раз в неделю, промывка – 1 раз в период | 1383,39 | 0,005 |
| 5.2.7 | протирка указателей | 2 раза за период | 276,68 | 0,001 |
| 5.2.8 | прочистка ливневой канализации | 2 раза за период | 1383,39 | 0,005 |
| **6.** | **Механизированная уборка дворовой территории** | 3 раза в холодный период | **59224,56** | **0,23** |
| **7.** | **Вывоз снега с придомовой территории** | по мере необходимости | **219788,76** | **0,86** |
| **8.** | **Вывоз и утилизация ТБО** | по мере необходимости | **0,00** | **0,00** |
|  | **Вывоз и утилизация КГО** | 1 раз в неделю (по мере необходимости) | **0,00** | **0,00** |
| **9.** | **Дератизация, дезинсекция** | дератизация - 4 раза в год, дезинсекция - по заявкам | **10665,48** | **0,04** |
| **10.** | **Обслуживание ППА** | ежемесячно | **142586,28** | **0,56** |
| **11.** | **Работы по обеспечению требований пожарной безопасности** | осмотры и обеспечение работоспособного состояния средств противопожарной защиты | **50975,52** | **0,20** |
| **12.** | **Обслуживание лифтов** | ежемесячно | **427779,00** | **1,67** |
| **13.** | **Обслуживание ИТП и общедомовых приборов учета, поверка ОДПУ** | ежемесячно, в соответствии с заключенным договором со специализированной организацией | **256639,56** | **1,00** |
| **14.** | **Вандализм** |  | **137392,10** | **0,54** |
| **15,** | **Управление многоквартирным домом, 10%** | планирование работ по текущему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, планирование финансовых и технических ресурсов, заключение договоров с ресурсоснабжающими и иными организациями; контроль за качеством услуг и работ подрядных организаций в соответствии с заключенными договорами; проведение оплаты работ и услуг подрядных организаций в соответствии с заключенными договорами за надлежащее качество работ и услуг; сбор платежей с нанимателей и собственников помещений; взыскание задолженности по оплате ЖКУ; ведение технической документации по МКД; работа с населением, в т.ч.рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания; выполнение диспетчерских функций; осуществление регистрации граждан и др. | **643064,16** | **2,52** |
| **Всего стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома** | | | **5775985,46** | **22,60** |

**2. Порядок определения размера платы за содержание, ремонт общего имущества, коммунальные и иные услуги**

**(Порядок)**

1. Плата за содержание и ремонт помещений вносится в следующем порядке:

*(выбирается устанавливаемый Сторонами договора вариант)*

|  |  |
| --- | --- |
| - за услуги, работы по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества | - ежемесячно, в течение срока действия настоящего Порядка равномерными платежами |
| - за работы по текущему ремонту общего имущества | – ежемесячно, в течение срока действия настоящего Порядка равномерными платежами |
|  | – ежемесячно в течение срока действия настоящего Порядка равномерно |
|  | *или\* -* в следующие месяцы равномерно (перечисляются месяцы соответствующей оплаты): ……… |
|  | *или\** - в следующие месяцы в следующих суммах: (указывается месяцы и соответствующие им суммы) |
| - за работы по капитальному ремонту общего имущества | – ежемесячно в течение срока действия настоящего Порядка равномерно |

1. Для расчетов за содержание и ремонт жилых помещений с нанимателями, проживающими в жилых помещениях по договорам социального найма применяется цена \_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. на 1 кв.м. общей площади жилых помещений.
2. Разница между размером платы за содержание и ремонт помещения для Нанимателя и Собственника и начисленной оплатой за содержание и ремонт помещения нанимателям составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. на 1 кв.м. общей площади помещений, в том числе стоимость работ по капитальному ремонту - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.
3. Размер платы за коммунальные услуги Многоквартирного дома определяется исходя из объема потребляемых ресурсов Многоквартирным домом и тарифов организаций коммунального комплекса, установленных правовым актом субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления

Объемы потребленных коммунальных услуг для собственников или нанимателей определяются, в порядке, определенном [Правила](consultantplus://offline/ref=390A1A1E9EEA2E4D6BC787FF6B69E47551A2100079D014D7BB4BC15F1E17906F11B35FC96D018F55p0r8H)ми предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства от 06.05.2011 г. № 354, а в случаях неурегулированных Правилами предоставления коммунальных услуг, нормами настоящего Договора.

1. Настоящим Договором устанавливается:
2. Объем потребленных коммунальных услуг для мест общего пользования:
3. При наличии общедомового прибора учёта и индивидуального прибора (приборов) учёта на помещениях Собственника – как доля от разницы показаний общедомового прибора учёта и суммы показаний индивидуальных приборов учёта и начисленного потребления по нормативам потребления для помещений, не имеющих индивидуальных приборов учёта.
4. Распределение объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, ежемесячно производится между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.
5. Объем потребленных коммунальных услуг по водоотведению (отводу стоков) равен сумме объема горячего водоснабжения и холодного (питьевого) водоснабжения определенный в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг и настоящим Договором.
6. Объем потребленных коммунальных услуг помещений, не оборудованных индивидуальными приборами учета, определяется в соответствии с утверждёнными нормативами потребления или, при отсутствии нормативов, на основании СНИП и характеристики деятельности, осуществляемой в нежилом помещении, предоставляемой собственников нежилого помещения по следующей форме:

Характеристика деятельности, осуществляемой в нежилом помещении

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № пом. | Площадь нежилого помещения | Вид осуществляемой деятельности, продукции | Показатели деятельности и потребления | | |
| Количество | Норматив | Всего потребление |
|  |  |  |  |  |  |

1. Объем потребленных коммунальных услуг для Собственников помещений, оборудованных индивидуальными приборами учета определяется в соответствии с показаниями соответствующих приборов.
2. Объем потребленных коммунальных услуг для Собственников помещений, не оборудованных индивидуальными приборами учета определяется в соответствии с нормативами потребления этих услуг.
3. Размер платы за коммунальные услуги для Собственника (нанимателя, арендатора) помещения определяется как произведение объёма потреблённого коммунального ресурса на тариф.
4. В состав объема потребления коммунальной услуги для нежилого помещения включаются объемы на следующие нужды:

* потребление коммунального ресурса в нежилом помещении;
* нормативные потери ресурса во внутридомовых сетях многоквартирного дома в размере \_\_\_\_\_\_% от объема потребления ресурса в нежилом помещении;
* общедомовые нужды на места общего пользования.

1. Для внесения гражданами платежей за содержание, ремонт общего имущества, коммунальные услуги, иные услуги и пени Управляющая организация использует счета на оплату.
2. Лицами, уполномоченными Собственником осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией обязанностей по Договору управления, являются:

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организация  ООО УК «Два берега» | Собственник |
| Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.В. Побоченко | (ФИО) |
|  | (подпись) |

##### Приложение 3 к договору управления

##### многоквартирным домом

##### от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.

**Форма ежегодного отчета**

**Управляющей организации**

**ООО Управляющая компания «Два берега»**

(наименование организации)

**о деятельности за отчетный период с \_\_\_\_\_\_\_\_20\_ г. по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_г.**

**по Многоквартирному дому, расположенному по адресу:**

**г. Новосибирск, ул. Сержанта Коротаева, д. 1**

1. **Обращение руководителя Управляющей организации**

(по желанию Управляющей организации)

1. **Общие сведения о Многоквартирном доме**

1. Адрес многоквартирного дома: г. Новосибирск, ул. Сержанта Коротаева, д. 1

2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии):\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3. Серия, тип постройки: многоэтажный кирпичный жилой дом

4. Год постройки: 2013

5. Степень износа по данным государственного технического учета: нет

6. Степень фактического износа: нет

7. Год последнего комплексного капитального ремонта: нет

8. Год последнего частичного капитального ремонта (с указанием участков капитального ремонта): нет

9. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: нет

10. Количество этажей: 17

11. Наличие подвала: есть

12. Наличие цокольного этажа: есть

13. Количество квартир: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

14. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

15. Строительный объем: \_144601,00 куб. м.

16. Площадь:

а) жилых помещений (общая площадь квартир) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кв. м;

б) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений: цоколь, пристрой, встроенное не­жилое помещение) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кв. м;

в) помещений общего пользования (подвал, технический этаж, чердак, лестницы, коридоры и т.д.) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кв. м.

17. Площадь лестниц, включая коридоры \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кв. м.

18. Уборочная площадь лестниц, лифтов (лестничные марши, лестничные площадки, коридоры, лифтовые кабины) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кв. м.

19. Уборочная площадь других помещений общего пользования (технические этажи, чердаки, технические подвалы и т.п.) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кв. м.

20. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кв. м.

21. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. **Техническое состояние Многоквартирного дома, включая пристройки**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование  конструктивных  элементов | Описание элемен­тов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние  элементов общего имущества многоквар­тирного дома | % износа |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | Фундамент, цоколь |  |  |  |
| 2. | Наружные и внутренние капитальные стены | Наружные стены: |  |  |
| Внутренние стены: |  |  |
| 3. | Крыльца, лестницы |  |  |  |
| 4. | Балконы |  |  |  |
| 5. | Перекрытия |  |  |  |
| 6. | Крыша, кровля |  |  |  |
| 7. | Полы |  |  |  |
| 8. | Проемы: |  |  |  |
| 8.1. | Окна |  |  |  |
| 8.2. | Двери |  |  |  |
| 9. | Отделка: |  |  |  |
| 9.1. | Внутренняя |  |  |  |
| 9.2. | Наружная |  |  |  |
| 10. | Внутридомовые инженерные комму­никации и оборудование для предос­тавления коммунальных услуг: |  |  |  |
| 10.1. | Электроснабжение |  |  |  |
| 10.2. | Холодное водоснабжение. |  |  |  |
| 10.3. | Горячее водоснабжение |  |  |  |
| 10.4. | Горячее водоснабжение |  |  |  |
| 10.5. | Водоотведение |  |  |  |
| 10.6. | Газоснабжение |  |  |  |
| 10.7. | Отопление |  |  |  |
| Иное | |  |  |  |
| 11. | Мусоропровод |  |  |  |
| 12. | Лифт |  |  |  |
| 13. | Вентиляция |  |  |  |
| 14. | (Другое) |  |  |  |

**4. Отчет по затратам на выполнение услуг и работ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Перечень работ и услуг | Годовые затраты, руб. | Фактические затраты, подтвержденные актами выполненных работ (услуг), руб. | Разница (руб.) |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. Работы и услуги по содержанию |  |  |  |
| 1.1. |  |  |  |
| и т.д. |  |  |  |
| ***Итого:*** |  |  |  |
| 2. Работы по текущему ремонту |  |  |  |
| 2.1 (расписать по-объектно) |  |  |  |
| и т.д. |  |  |  |
| ***Итого:*** |  |  |  |
| 3. Работы по капитальному ремонту |  |  |  |
| 3.1 (расписать по-объектно) |  |  |  |
| и т.д. |  |  |  |
| ***Итого:*** |  |  |  |
| **Всего работ по содержанию и ремонту:** |  |  |  |
| 4. Коммунальные услуги |  |  |  |
| 4.1. Холодного (питьевого) водоснабжения |  |  |  |
| 4.2. Электроснабжения |  |  |  |
| 4.3.Горячего водоснабжения |  |  |  |
| 4.4. Отопления |  |  |  |
| 4.5. Водоотведения (отвода стоков) |  |  |  |
| 4.6. иные |  |  |  |
| **Всего коммунальных услуг:** |  |  |  |
| 5. Другие услуги |  |  |  |
| **ВСЕГО услуг по Договору** |  |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Содержание и  ремонт  общего имущества (руб.) | Капитальный ремонт  (руб.) | Коммунальные услуги  (отопление, горячее и  холодное водоснабжение,  водоотведение, электроснабжение) (руб.) |
| 1. Долг на начало года |  |  |  |
| 2. Начислено |  |  |  |
| 3. Оплачено |  |  |  |
| 3.1. Оплачено жителями |  |  |  |
| 3.2. Оплачено бюджетом |  |  |  |
| 3.3. Оплачено за нежилые помещения |  |  |  |
| 4. Задолженность на конец отчетного года |  |  |  |
| 5. Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. |  |  |  |
| 6. Выполнено работ (оказано услуг) |  |  |  |
| 7. Остаток на конец отчетного года  («-» — перевыполнено работ;  «+» — недовыполнено работ) |  |  |  |
| Примечание:  п.3 = п.3.1 + п.3.2 + п.3.3; п.4 = п.1 + п.2 - п.З; п.5 и п.6 — данные управляющей организации; п.7 = п.2 + п. 5 - п.6 | | | |

Руководитель Управляющей организации

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**(**наименование управляющей организации) (подпись) (фамилия, имя, отчество)

М.П.

Дата \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_\_\_г. Исполнитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) тел: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организация  ООО УК «Два берега» | Собственник |
| Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.В. Побоченко | (ФИО) |
|  | (подпись) |