**Договор № Т253/1-2024**

**управления многоквартирным домом**

г. Новосибирск «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_ 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Два берега» (ООО УК «Два берега»), именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Побоченко Сергея Валентиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_собственник жилого/нежилого помещения № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., сведения о документе, подтверждающий право собственности от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск, ул. Титова, д. 253/1 (далее - многоквартирный дом) или представитель собственника в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании доверенности от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ 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 в соответствии ст. 161, 162 Жилищного кодекса РФ и в соответствии с решением общего собрания собственников в многоквартирном доме.
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, действующие в Российской Федерации, Новосибирской области, города Новосибирска.
4. Высшим органом управления многоквартирным домом является общее собрание 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 в соответствии с решением общего собрания Собственников, а также предоставление коммунальных услуг и коммунальных услуг на содержание общего имущества дома собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.
2. По настоящему Договору Управляющая организация, в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и жилищные услуги надлежащего качества, предоставлять коммунальные услуги по содержанию общего имущества дома, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

**3. Перечень услуг и работ**

1. Перечень выполняемых и оказываемых услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее – Перечень) обеспечивается за счёт платы за жилое/нежилое помещение, жилищно-коммунальные услуги и коммунальные услуги на содержание общего имущества дома 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 финансирования, устанавливается на период не менее чем 1 год и утверждается с учетом предложений управляющей организации на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.
3. Размер платы за содержание и текущий ремонт помещений увеличивается на 4% с января каждого календарного года, если размер платы не был изменен на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.
4. Объемы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливаются с учетом требований санитарных, пожарных и иных обязательных норм законодательства Российской Федерации.
5. Качество предоставления указанных выше услуг должно соответствовать Правилам предоставления коммунальных услуг, утвержденных Правительством Российской Федерации.
6. 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 – до отсекающей арматуры (до первой запорной арматуры) от стояковых трубопроводов, расположенных в жилом/нежилом помещении; при отсутствии запорной арматуры– по первым сварным соединениям на стояках;
* на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в жилом/нежилом помещении;
* на системе отопления – до первой запорной арматуры перед отопительным прибором (в помещении Собственника), при отсутствии запорной арматуры – до первого сварного шва от стояков отопления;
* на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы до вводного выключателя, расположенного в этажном щитке. Квартирный электросчетчик и автоматические выключатели не принадлежат к общему имуществу.

**4. Обязанности и права Сторон**

1. Управляющая организация обязуется:
2. Приступить к выполнению настоящего Договора с даты принятия решения на общем собрании собственников в многоквартирном доме.
3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также оказывать иные жилищно-коммунальные услуги, коммунальные услуги по содержанию общего имущества дома в соответствии с Перечнем в необходимом объеме, безопасными для жизни, здоровья потребителей и не причиняющими вреда их имуществу способами.
4. 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.
5. Обеспечить начисления и прием от Собственника платы за содержание и ремонт общего имущества, а также платы за управление многоквартирным домом, коммунальные услуги и коммунальные услуги по содержанию общего имущества дома и другие услуги.
6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
7. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.
8. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
9. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения 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.
10. Вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет, бухгалтерскую и иную необходимую отчетность по управлению Многоквартирным домом.
11. Осуществлять функции, связанные с получением платежей граждан за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги:

- начислять платежи гражданам и организациям;

- 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, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с положениями раздела 7 настоящего Договора.
4. Взыскивать с собственника (нанимателя) сумму неплатежей, а также пеню за несвоевременную и (или) неполную оплату, в порядке, установленном действующим законодательством.
5. Производить ограничение и (или) приостановление подачи отдельных коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.
6. Представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях по вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома.
7. 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.
8. Собственник обязан:
9. Поддерживать свое помещение в надлежащем состоянии, производить за свой счет ремонт своего помещения, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, в сроки, установленные законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные места.
10. Не нарушать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми/нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.
11. 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 помещения. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.
12. Собственники помещений не вправе:
13. 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.
14. Производить отбор теплоносителя из системы отопления для нужд горячего водоснабжения без разрешения управляющей организации.
15. 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.
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. Производить складирование строительного мусора в подъездах, на лестничных площадках и других местах общего пользования, на контейнерных площадках и на придомовой территории. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения вывоз крупногабаритных строительных отходом осуществляет самостоятельно за свой счет.
20. Собственник имеет право:
21. 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.
22. При обнаружении недостатков выполненной работы или оказанной слуги 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.

**5. Порядок определения, начисления, внесения и изменения платы за жилое помещение и коммунальные и иные услуги**

1. Плата за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения, включающая плату за управление многоквартирным домом, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, определяется для каждого Собственника 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.
2. 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.
3. Ежемесячный размер платы по каждому помещению определяется в течение срока действия договора в соответствии с порядком внесения платы за содержание и ремонт помещения и рассчитывается произведением площади занимаемого жилого/нежилого помещения на размер платы за содержание и ремонт 1 кв.м. общей площади жилого/нежилого помещения.
4. Размер платы за содержание и ремонт помещений на 1 кв.м. должен быть соразмерен утвержденному перечню, объемам и качеству работ и услуг на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, одинаков для всех собственников многоквартирного дома и указан сторонами в приложении 2 (перечень работ и услуг) или в соглашениях об изменении условий договора.
5. Размер платы за содержание и текущий ремонт помещений увеличивается на 4% с января каждого календарного года, если размер платы не был изменен на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.
6. Плата за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения, а также коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
7. Плата за содержание и ремонт жилого/нежилого, а также коммунальные услуги вносится на основании информации предоставляемой Управляющей организацией при внесении платы.
8. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за жилищно-коммунальные слуги.
9. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

**6. 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 (нанимателя) в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.
3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством, при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

**7. Срок действия Договора**

1. Договор вступает в силу в соответствии с решением общего собрания собственников.
2. Настоящий Договор заключен на 3 (три) годя /5 (пять) лет.
3. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.
4. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей компании, пропорционально доле на общее имущество, по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей компанией на инвестирование в общее имущество.
5. Договор считается продленным на тот же срок, если ни одна из Сторон не заявит о его прекращении за 60 дней до окончания срока действия Договора.
6. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.
7. Споры, возникающие между Собственником помещения и Управляющей организацией в процессе реализации настоящего Договора, Стороны стремятся решить путем достижения соглашения по спорным вопросам.

В случае недостижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

**8. 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:

- на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

- 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.

1. Настоящий договор может быть расторгнут:

В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления; иной управляющей организации – 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;

б) по инициативе Управляющей организации в случае, если Управляющая организация не имеет возможности обеспечить исполнения своих обязательств по настоящему Договору, о чем Собственник 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 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 основанием для прекращения обязательств по оплате выполненных Управляющей организацией работ, связанных с управлением многоквартирным~~и~~ домом.
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 полученных ею средства на указанный Собственником счет.
7. В случае если споры и разногласия сторон не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством

# 9. Заключительные положения

1. Собственник и Управляющая компания создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.
2. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся по решению общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.
3. Управляющая компания является единственной организацией, с которой Собственник помещения заключил Договор управления домом.
4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.
5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение 1 – Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома.

Приложение 2 – Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплачиваемых за счет платы за содержание и ремонт жилья.

Приложение 3 – Форма ежегодного отчета Управляющей организации о выполнении Договора.

**10. Адреса и реквизиты Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая компания:**  ООО УК «Два берега»  Юридический адрес: 630033 г. Новосибирск  ул. Дуси Ковальчук д. 183А офис 9  Почтовый адрес: 630033 г. Новосибирск  Ул. Сержанта Коротаева д. 1 офис 2  ИНН 5402061683  КПП 540201001  р/с 40702810444050053426  в Сибирский банк ПАО Сбербанка  г. Новосибирск  к/с 30101810500000000641  БИК 045004641  Контактный телефон: 2174407, 2174340  e-mail: info@uk-2berega.ru | **Собственник (или представитель собственника):**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  630\_\_\_\_, г. Новосибирск, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом №\_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспорт\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 года  Контактный телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  e-mail:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Директор**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** С.В. Побоченко  М.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)  Подпись ФИО |

Приложение 1

к договору управления многоквартирным домом

от \_\_\_\_\_\_\_\_.2024 № Т253/1-2024

**Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Описание и назначение  объекта |
| 1. | Земельный участок | Границы земельного участка устанавливаются согласно кадастровому плану № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| 2. | Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений. | В соответствии с Инструкцией по эксплуатации дома (составляется застройщиком или специализированной организацией) |
| 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, лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, мусоросборочные камеры, кабины лифтов, балконы, лоджии, террасы, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме. | В соответствии с Инструкцией по эксплуатации дома |
| 4. | 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. | В соответствии с Инструкцией по эксплуатации дома |
| 5. | Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке. | В соответствии с Инструкцией по эксплуатации дома |

**АКТ**

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

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: 630120, г. Новосибирск, ул. Титова, 253/1

2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): 54:35:062555:261

3. Серия, тип постройки: жилой дом

4. Год постройки: 2016 г.

5. Степень износа по данным государственного технического учета: 0

6. Степень фактического износа: 0

7. Год последнего капитального ремонта: -

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

9. Количество этажей: 16

10. Наличие подвала: имеется

11. Наличие цокольного этажа: отсутствует

12. Наличие мансарды: отсутствует

13. Наличие мезонина: отсутствует

14. Количество квартир: 238

15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: хозяйственные кладовые – 28 шт. площадью 120,53 кв.м.

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: 48026,0 куб.м.

19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 13719,9 кв.м.

б) жилых помещений (общая площадь квартир): 8143,8 кв.м.

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 120,53 кв.м.

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 3813,1 кв.м.

20. Количество лестниц: 2

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): 751,7 кв.м.

22. Уборочная площадь общих коридоров: 1364,7 кв.м.

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): 1671,8 кв.м.

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 5687,7 кв.м.

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): -

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. Фундамент | Монолитный железобетонный ростверк по свайному основанию | Удовлетворительное |
| 2. Капитальные (несущие) стены | Кирпич | Удовлетворительное |
| наружные |
| внутренние | Кирпич | Удовлетворительное |
| 3. Перегородки | Кирпичные t = 12 см, 25 см, газобетонные блоки «Сибит» t = 10 см | Удовлетворительное |
| 4. Перекрытия | Сборные многопустотные железобетонные плиты | Удовлетворительное |
| чердачные |
| междуэтажные | Сборные многопустотные железобетонные плиты | Удовлетворительное |
| подвальные | Сборные многопустотные железобетонные плиты | Удовлетворительное |
| санузлов | Сборные многопустотные железобетонные плиты | Удовлетворительное |
| (другое) |  |  |
| 5. Крыша  стропила | Мягкая рулонная направляемая | Удовлетворительное |
| обрешетка |  |  |
| кровля |  |  |
| водосточные трубы | Не предусмотрены |  |
| внутренний водосток |  |  |
| (другое) |  |  |
| 6. Места общего пользования | Облицовочный кирпич | Удовлетворительное |
| стены |
| потолки | Шпатлевка, побелка | Удовлетворительное |
| полы | Плитка | Удовлетворительное |
| окна | ПВХ профиль с двухкамерным стеклопакетом | Удовлетворительное |
| двери | Металлические | Удовлетворительное |
| лестничные ступени | Ж/б | Удовлетворительное |
| лестничные ограждения | Железные | Удовлетворительное |
| (другое) |  |  |
| 7. Проемы | Пластиковые створные | Удовлетворительное |
| окна |
| двери | Металлические | Удовлетворительное |
| слуховые окна | Имеются | Удовлетворительное |
| вентиляционные окна | Вытяжка с естественным побуждением | Удовлетворительное |
| (другое) |  |  |
| 8. Отделка | Штукатурка | Удовлетворительное |
| внутренняя |
| наружная | Облицовочный кирпич | Удовлетворительное |
| (другое) |  |  |
| 9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование | Отсутствуют |  |
| ванны напольные |
| электроплиты | Отсутствуют |  |
| телефонные сети и оборудование | Проводка открытая | Удовлетворительное |
| сети проводного радиовещания | Отсутствуют |  |
| сигнализация | Пожарная | Удовлетворительное |
| мусоропровод | Отсутствует |  |
| мусороуборочные камеры | Отсутствуют |  |
| лифт | Грузопассажирский 630 кг – 2 шт., пассажирский 400 кг – 2 шт. | Удовлетворительное |
| вентиляция |  |  |
| (другое) |  |  |
| 10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг | Проводка скрытая | Удовлетворительное |
| электроснабжение |
| холодное водоснабжение | От центральной городской сети, трубы стальные | Удовлетворительное |
| горячее водоснабжение | Централизованное, трубы стальные | Удовлетворительное |
| водоотведение | Сброс в городской коллектор, трубы полипропилен | Удовлетворительное |
| газоснабжение | Отсутствует |  |
| отопление (от внешних котельных) | Центральное – от газовой котельной, трубы стальные | Удовлетворительное |
| отопление (от домовой котельной) печи |  |  |
| приборы отопления | Есть | Удовлетворительное |
| АГВ | - |  |
| (другое) |  |  |
| 11. Прочие элементы | Железобетонные | Удовлетворительное |
| крыльца |
| козырьки | Металлические | Удовлетворительное |
| балконы и лоджии | Кирпичные | Удовлетворительное |
| уличное освещение | Есть | Удовлетворительное |
| бойлеры | - |  |
| тепловые узлы | Есть | Удовлетворительное |
| водоподкачивающие станции | - |  |
| (другое) |  |  |
| 12. Замощения | Есть | Удовлетворительное |
| проезды асфальтовые |
| тротуары асфальтовые | Есть | Удовлетворительное |
| проезды бетонные | - |  |
| тротуары бетонные | - |  |
| прочие покрытия (отмостка) | Есть (бетон) | Удовлетворительное |
| без покрытий |  |  |
| (другое) |  |  |
| 13. Малые формы и детские площадки | - |  |
| кирпичные |
| бетонные | - |  |
| деревянные | Есть | Удовлетворительное |
| металлические | Есть | Удовлетворительное |
| (другое) |  |  |
| 14. Контейнерные площадки | - |  |
| кирпичные |
| бетонные | - |  |
| деревянные | - |  |
| металлические | - |  |
| (другое) | - |  |
| 15. Зеленые насаждения | Есть | Удовлетворительное |
| деревья |
| кусты | Есть | Удовлетворительное |
| цветники | - |  |
| газоны | Есть | Удовлетворительное |
| (другое) |  |  |

Управляющая организация: Собственник:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение 2

к договору управления многоквартирном домом

от \_\_\_\_\_\_\_\_.2024 № Т253/1-2024

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

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Адрес многоквартирного дома | | **г. Новосибирск, ул. Титова д. 253/1** | | | | | |
| Этажность | | 14 | | | | | |
| Количество лифтов | | 4 | | | | | |
| Количество проживающих | |  | | | | | |
| Количество квартир | | 238 | | | | | |
| Количество нежилых помещений | | 28 | | | | | |
| Общая площадь помещений, в т.ч.: | | 8265,40 | | | | | |
| площадь жилых помещений | | 8143,80 | | | | | |
| площадь нежилых помещений (офисные) | | 0,00 | | | | | |
| площадь нежилых помещений (кладовые) | | 121,60 | | | | | |
| **Виды работ и услуг по содержанию общего имущества дома** | | **Статьи расходов** | | **Стоимость работ и услуг в месяц, руб.** | **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. | | **49618,47** | **595421,64** | **6,00** | |  |
| **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. | | **19816,51** | **237798,12** | **2,40** | |  |
| **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 | | **16543,50** | **198522,00** | **2,00** | |  |
| **4** | **Санитарное содержание лестничных клеток** |  | | **34741,31** | **416895,72** | **4,20** | |  |
| 4.1 | влажное подметание полов лестничных площадок и маршей | нижние три этажа - 5 раз в неделю, выше третьего этажа - 2 раза в неделю | | 30552,20 | 366626,43 | **3,70** | |  |
| 4.2 | мытье лестничных площадок и маршей | 2 раза в месяц | | 3209,75 | 38517,00 | **0,39** | |  |
| 4.3 | мытье полов кабины лифтов | 2 раза в неделю | | 173,71 | 2084,48 | **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 | | 222,34 | 2668,13 | **0,03** | |  |
| 4.5 | влажная протирка стен, дверей, потолков и плафонов кабины лифта | 1 раз в месяц | | 104,22 | 1250,69 | **0,01** | |  |
| 4.6 | влажная протирка подоконников, отопительных приборов | 2 раза в год | | 10,07 | 120,90 | **0,000** | |  |
| 4.7 | мытье окон | 2 раза в год | | 225,82 | 2709,82 | **0,03** | |  |
| 4.8 | уборка площадки перед входом в подъезд | 1 раз в неделю | | 243,19 | 2918,27 | **0,03** | |  |
| **5** | **Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома** |  | | **38005,20** | **456062,40** | **4,60** | |  |
| **5.1** | ***холодный период*** | | | ***21567,95*** | ***258815,41*** | ***2,61*** | |  |
| 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 | | 7419,38 | 89032,50 | 0,90 | |  |
| 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 | | 12962,34 | 155548,06 | 1,57 | |  |
| 5.1.3 | посыпка территории пескосмесью | в дни гололеда не менее 1 раза в сутки | | 232,93 | 2795,21 | 0,028 | |  |
| 5.1.4 | очистка от наледи и льда крышек люков и пожарных колодцев | 1 раз в неделю | | 140,19 | 1682,30 | 0,02 | |  |
| 5.1.5 | очистка участков территории от снега и наледи при механизированной уборке | 6 раз в холодный период | | 140,19 | 1682,30 | 0,02 | |  |
| 5.1.6 | уборка контейнерной площадки | 5 раз в неделю | | 317,05 | 3804,59 | 0,04 | |  |
| 5.1.7 | очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка | очистка - 5 раз в неделю, промывка – 1 раз в период | | 140,19 | 1682,30 | 0,02 | |  |
| 5.1.8 | сметание снега со ступеней и площадки перед входом в подъезд | 5 раза в неделю | | 140,19 | 1682,30 | 0,02 | |  |
| 5.1.9 | протирка указателей | 2 раза за период | | 75,49 | 905,85 | 0,009 | |  |
| **5.2** | ***теплый период*** | | | ***16437,25*** | ***197246,99*** | ***1,99*** | |  |
| 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 | | 9171,98 | 110063,82 | 1,11 | |  |
| 5.2.2 | частичная уборка территории в дни с осадками | асфальт 1, 2 и 3 класса - 50 % территории 1 раз в двое суток | | 756,11 | 9073,36 | 0,09 | |  |
| 5.2.3 | уборка и выкашивание газонов | уборка - 1 раз в трое суток, выкашивание - по мере необходимости | | 6180,41 | 74164,87 | 0,75 | |  |
| 5.2.4 | подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд | 2 раза в неделю | | 65,75 | 788,99 | 0,008 | |  |
| 5.2.5 | уборка контейнерной площадки | 5 раз в неделю | | 82,19 | 986,23 | 0,010 | |  |
| 5.2.6 | очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка | очистка - 5 раз в неделю, промывка – 1 раз в период | | 82,19 | 986,23 | 0,010 | |  |
| 5.2.7 | протирка указателей | 2 раза за период | | 16,44 | 197,25 | 0,002 | |  |
| 5.2.8 | прочистка ливневой канализации | 2 раза за период | | 82,19 | 986,23 | 0,010 | |  |
| **6** | **Механизированная уборка дворовой территории** | 3 раза в холодный период | | **4003,65** | **48043,80** | **0,48** | |  |
| **7** | **Вывоз снега с придомовой территории** | по мере необходимости | | **4003,65** | **48043,80** | **0,48** | |  |
| **8** | **Вандализм** | ежемесячно | | **8241,00** | **98892,00** | **1,00** | |  |
| **9** | **Дератизация, дезинсекция** | дератизация - 4 раза в год, дезинсекция - по заявкам | | **1666,65** | **19999,80** | **0,20** | |  |
| **10** | **Обслуживание ППА и обеспечение ПБ** | ежемесячно, в соответствии с заключенным договором со специализированной организацией | | **15850,16** | **190201,92** | **1,92** | |  |
| **11** | **Работы по обеспечению требований пожарной безопасности** | осмотры и обеспечение работоспособного состояния средств противопожарной защиты | | **1845,00** | **22140,00** | **0,22** | |  |
| **12** | **Обслуживание лифтов** | ежемесячно, в соответствии с заключенным договором со специализированной организацией | | **20664,00** | **247968,00** | **2,50** | |  |
| **13** | **Обслуживание ИТП и общедомовых приборов учета, поверка ОДПУ** | ежемесячно, в соответствии с заключенным договором со специализированной организацией | | **12423,00** | **149076,00** | **1,50** | |  |
| **14** | **Сопротивление изоляции электропроводки** | 1 раз в 3 года | | **799,50** | **9594,00** | **0,10** | |  |
| **15** | **Управление многоквартирным домом, 15%** | 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. | | **34233,24** | **410798,88** | **4,14** | |  |
| **Всего стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома** | | | | **262454,84** | **3149458,08** | **31,74** | |  |
| Управляющая организация  Директор ООО УК «Два берега» | | | | Собственник (или представитель собственника) | | | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.В. Побоченко | | | | (ФИО) | | | |
|  | | | | (подпись) | | | |

Приложение 3

к договору управления многоквартирным домом

от \_\_\_\_\_\_\_\_.2024 № Т253/1-2024

Форма ежегодного отчета Управляющей организации о выполнении Договора

**Отчет управляющей организации**

(наименование организации)

**о деятельности за отчетный период с \_\_\_\_\_\_\_\_201\_ г. по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_г.**

**по многоквартирному дому, расположенному по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Перечень работ и услуг | Годовые затраты, принятые на общем собрании, 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:*** |  |  |  |
| 2. Работы по капитальному ремонту |  |  |  |
| 2.1 (расписать по-объектно) |  |  |  |
| и т.д. |  |  |  |
| ***Итого:*** |  |  |  |
| ВСЕГО работ по содержанию ремонту: |  |  |  |
| 3. Коммунальные услуги |  |  |  |
| 3.1. Холодного (питьевого) водоснабжения |  |  |  |
| 3.2. Электроснабжения |  |  |  |
| 3.3. Горячего водоснабжения |  |  |  |
| 3.4. Отопления |  |  |  |
| 3.5. Водоотведения (отвода стоков) |  |  |  |
| 3.6. Газоснабжения |  |  |  |
| 3.7. Другие услуги |  |  |  |
| Всего коммунальных услуг |  |  |  |
| **ВСЕГО по Договору** |  |  |  |

**Отчет по затратам на содержание и текущий ремонт общего имущества**

**многоквартирного дома за \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Содержание и  текущий ремонт  общего имущества (руб.) | Капитальный ремонт (руб.) | Коммунальные услуги  (отопление, горячее и  холодное водоснабжение,  водоотведение) (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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_\_г. Исполнитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) тел: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Управляющая организация: Собственник:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_