

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом по адресу: г. Новосибирск,
ул. Немировича-Данченко, д. 122/4

г. Новосибирск

«23» декабря 2021г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, дом 122/4, именуемом далее «многоквартирный дом», действующие на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 1 от «23» декабря 2021г.), именуемые далее «Собственники», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «КМС-Уют»** (краткое наименование – ООО «КМС-Уют»), именуемое далее «**Управляющая организация**», в лице директора Безуглова Павла Валерьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.2. Договор управления заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При этом собственники (владельцы) помещений, на основании Протокола решения общего собрания № 1 от «23» декабря 2021г., обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, выступают в качестве одной из сторон заключаемого договора.

1.3. При исполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору Управляющая организация, в течение срока действия настоящего договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома указаны в Приложении №1 к настоящему договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению Общего собрания Собственников Многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим договором.

2.3. По настоящему договору Управляющая организация обязуется самостоятельно или с привлечением третьих лиц оказывать, организовать оказание собственникам помещений в Многоквартирном доме иных услуг (работ) по содержанию, ремонту, эксплуатации и обеспечению сохранности общего имущества дома, обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания собственников. Указанные работы (услуги) выполняются на основании решения общего собрания собственников помещений в доме, акцептированного Управляющей организацией.

2.4. Границей эксплуатационной ответственности Управляющей организации между общим имуществом многоквартирного дома и имуществом собственников являются:

В строительных конструкциях – по внутренней поверхности стен помещения. Оконные заполнения, входная дверь находится в зоне эксплуатационной ответственности Собственника;

В системах электроснабжения - до вводных клемм на индивидуальном (квартирном) приборе учета;

В системах горячего и холодного водоснабжения – запорная арматура на распределительном узле холодного и горячего водоснабжения;

В системах отопления – запорная арматура на распределительном узле;

В системе канализации – первое стыковое соединение (раструб) от стояка канализации.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего договора, в том числе:

- за счет средств Собственников помещений Многоквартирного дома обеспечивать содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей;

- предоставлять Коммунальные услуги надлежащего качества Собственнику и проживающим вместе с ним лицам, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений;

- оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных законодательством и настоящим договором.

3.1.2. Рассматривать устные и письменные обращения Собственников, вести их учет, принимать возможные меры, необходимые для устранения замечаний в установленные сроки, а при наличии обоснованной письменной жалобы, требования, предложений, предоставить письменный ответ в срок, не превышающий 30 (тридцати) календарных дней.

3.1.3. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему договору, в установленные действующим законодательством и настоящим договором сроки.

3.1.4. Предоставлять Собственнику по средствам размещения в почтовых ящиках соответствующего помещения, платежные документы для внесения платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности не позднее 5 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. По требованию Собственников выставлять платежные документы на предоплату с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.5. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационных досках в холлах многоквартирного дома.

3.1.6. До окончания первого квартала каждого календарного года в пределах срока действия настоящего договора предоставлять Собственникам отчет об исполнении условий настоящего договора за календарный год путем размещения его на сайте Управляющей организации и других информационных ресурсах в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также путем направления его избранному председателю Совета многоквартирного дома. Отчет должен содержать следующие сведения: сумму средств, начисленных Собственникам помещений; сумму средств, поступивших Управляющей организации по настоящему договору в отчетный период; перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ и услуг).

3.1.7. При поступлении информации в соответствии с п. 3.2.6. настоящего договора в течение 12 часов с момента ее получения направлять своего сотрудника для составления Акта о нанесении ущерба Общего имущества многоквартирного дома или помещению Собственника.

3.1.8. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг с использованием, по усмотрению управляющей организации: размещения объявления на информационной доске в холле Многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

3.2. Собственник обязан:

3.2.1. Вносить плату по настоящему договору своевременно и полностью в размере, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

3.2.2. В случае отчуждения права собственности на помещение, расположенное в многоквартирном доме, произвести оплату по настоящему договору за период до момента государственной регистрации совершенной сделки.

3.2.3. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- о заключении договоров найма (аренды) помещения;
- о смене нанимателя или арендатора помещения, об отчуждении помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации или выписки ЕГРН нового собственника);
- о постоянно (временно) зарегистрированных в помещениях лицах;
- о смене адреса фактической регистрации Собственника помещения;
- о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

3.2.4. Соблюдать правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями, содержания Общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ, требованиями действующих технических регламентов, стандартов, санитарных правил и норм, правил пожарной безопасности, иных правовых актов в РФ, в том числе:

- при проведении строительных ремонтных работ в помещении обеспечить соблюдение строительных норм и правил;
- бережно относиться к многоквартирному дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, не допускать нанесение различных надписей и рисунков, иных повреждений внутренней отделки в местах общего пользования;
- не курить на лестничных площадках, лестницах в лифтах и других помещениях общего пользования;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования и на придомовой территории;
- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;
- соблюдать требования пожарной безопасности в помещении и в местах общего пользования;
- соблюдать правила содержания домашних животных и нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения; не содержать животных и птиц на балконах и лоджиях; соблюдать санитарно-гигиенические нормы, правила благоустройства при выгуле животных на придомовой территории;
- обеспечить устранение за свой счет повреждений жилого (нежилого) помещения, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственника либо других лиц, использующих помещение;
- при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проемов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
- не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;
- не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилого (нежилого) помещения, переоборудование балконов и лоджий, установку кондиционеров и прочего оборудования без предварительно оформленного в установленном Законом порядке разрешения соответствующих административных органов и согласования с Управляющей организацией;
- не создавать повышенного шума в жилых (нежилых) помещениях и местах общего пользования с 22.00 часов до 07.00 часов в рабочие дни, с 22.00 часов до 09.00 часов в выходные и праздничные нерабочие дни, а также с 13.00 часов до 14.00 часов ежедневно. Исключение — празднование Нового года с 22.00 часов «31» декабря до 04.00 часов «01» января.

3.2.5. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также общего имущества многоквартирного дома.

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

3.2.7. При неиспользовании помещений, планировании отсутствия в помещении на срок более суток с целью предотвращения, устранения аварийных ситуаций: перекрывать все вентили на

трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.2.8. Не производить без надлежащего согласования перенос инженерных коммуникаций (сетей), не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической и других сетей, дополнительные секции приборов отопления; не сливать теплоноситель из системы отопления.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Управляющая организация имеет право:

4.1.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей, вытекающих из настоящего договора.

4.1.2. Требовать от пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм Жилищного кодекса РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений в многоквартирном доме.

4.1.3. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего договора (в том числе изменения наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по договору и т.п.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома, на сайте Управляющей организации в сети «Интернет».

4.1.4. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

4.1.5. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или пользователей помещений.

4.1.6. При нарушении Собственниками и нанимателями сроков внесения платы по настоящему договору требовать уплаты такими лицами пени в соответствии с условиями настоящего договора.

4.1.7. Ограничивать, приостанавливать предоставление коммунальных услуг в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.8. Осуществлять иные права, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. В порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

4.2.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и общего имущества многоквартирного дома, за коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Осуществлять переустройство и/или перепланировку помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и условиями настоящего договора.

4.2.4. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством Российской Федерации сроки получать ежегодный отчет об исполнении договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом. Структура работ (услуг) по управлению многоквартирным домом Управляющей организацией перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление многоквартирным домом не подтверждается.

4.2.5. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Цена настоящего договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 5.2. настоящего договора, стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п. 5.3. настоящего договора (далее – «Плата за услуги»).

5.2. Стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется Сторонами согласно перечню и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества многоквартирного дома и помещения (Приложение № 1), установленного на соответствующий период действия договора.

5.3. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации для расчетов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы) и перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном нормами действующего законодательства Российской Федерации.

5.4. Управляющая организация оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанным в Приложении № 1 к настоящему договору.

5.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого Собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы из расчета за 1 кв.м. и доли каждого Собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения.

5.6. Расчетный период для оплаты по договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

5.7. Плата за работы (услуги) по настоящему договору вносится собственником ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного Управляющей организацией.

5.8. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

5.9. В случае изменения тарифа на коммунальные услуги (ресурсы) Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения уполномоченным органом либо со дня изменения стоимости услуг организаций – поставщиков коммунальных ресурсов.

5.10. Плата за услуги вносится Собственником ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным (далее – Срок оплаты), в соответствии с платежным документом Управляющей организации.

5.11. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

6. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОСТУПА В ПОМЕЩЕНИЕ

6.1. Собственник обязан:

- не реже двух раз в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния несущих и ограждающих конструкций, внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в помещении оборудования;
- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в помещении Собственника;
- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

6.2. Доступ в помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

6.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в помещение представителям Управляющей организации в срок не позднее 2 дней до даты, указанной в извещении, с указанием иных возможных дат (даты) и времени доступа в помещение, удобных для собственника, при этом

предложенная Собственником дата доступа не может быть ранее 2 дней с даты, когда поступило предложение от потребителя, и позднее 3 дней с даты, указанной в извещении Управляющей организации.

6.4. В случае отсутствия доступа в помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки или сроки указанные Собственником, составляется акт о не допуске в помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя собственниками других помещений или двумя незаинтересованными лицами.

6.5. С момента составления акта о не допуске в помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к Общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

7. ОБРАБОТКА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

7.1. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего договора осуществляет обработку персональных данных Собственника и является оператором персональных данных.

7.2. Целями обработки персональных данных является исполнение Управляющей организацией обязательств по договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении собственника помещений и связанные с:

- расчетами и начислениями платы за жилое помещение, коммунальные услуги, оказываемые по договору;
- подготовкой, печатью и доставкой Собственнику платежных документов;
- прием таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- ведение досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по договору, а также с взысканием задолженности с потребителей;
- иные цели связанные с исполнением договора;

7.3. В состав персональных данных собственника, подлежащих обработке включается:

- фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения;
- паспортные данные;
- адрес регистрации;
- адрес места жительства;
- семейное положение;
- статус члена семьи;
- наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги;
- сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно об иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно проживающих;
- иные персональные данные необходимые для исполнения договоров.

7.4. При обработке персональных данных собственников в целях исполнения настоящего договора Управляющая организация обязуется соблюдать требования законодательства Российской Федерации в сфере обработки персональных данных.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Ответственность Управляющей организации:

8.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

8.1.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых на себя обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления в силу настоящего договора.

8.1.3. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам Собственников, в том числе по внесению обязательных платежей: платы за содержание и ремонт помещения, за коммунальные услуги;
- за противоправные действия (бездействие) Собственников и лиц, проживающих в

помещениях собственников;

- за использование Собственниками Общего имущества не по назначению и (или) с нарушением законодательства Российской Федерации;
- за невыполнение Собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором;
- за аварии, произошедшие не по вине Управляющей организации при невозможности последней предусмотреть и устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и т.п.);
- за техническое состояние Общего имущества, возникшее до момента заключения настоящего договора;

8.2. Ответственность Собственника:

8.2.1. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

- все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в помещении Собственника;
- причинение ущерба, общему имуществу многоквартирного дома, включая повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства;
- производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований;
- ответственность за действия пользователей помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

8.2.2. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по их поручению.

8.2.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги Собственники обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном ч. 14 ст. 155 ЖК РФ.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

9.2. В случае если споры и разногласия Сторон не разрешены путем переговоров, они могут быть разрешены в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются письменными дополнительными соглашениями в том же порядке, который установлен для подписания настоящего договора, и распространяются на всех собственников помещений в многоквартирном доме.

10.2. Настоящий договор, может быть, расторгнут по соглашению Сторон в случаях, предусмотренных п.п. 10.3. – 10.4. настоящего договора, а также по другим основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

10.3. Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Собственников допускается по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом или заключения договора управления с другой Управляющей организацией при условии компенсации Собственниками Управляющей организации затрат, произведенных в связи с исполнением настоящего договора в полном объеме.

10.4. При отсутствии письменного заявления одной из Сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же или иных условиях по соглашению Сторон.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий договор вступает в законную силу с момента подписания его Сторонами и действует 1 год, а в части оплаты оказанных услуг до исполнения обязательств.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр подлежит хранению у собственника квартиры № _____ в МКД (председателя совета МКД, или иного лица, уполномоченного общим собранием собственников помещений, в случае отсутствия совета МКД), второй экземпляр – у Управляющей организации.

12.2. Условия настоящего договора распространяются на Собственников помещений в многоквартирном доме, приобретающих права на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права.

12.3. Все приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном настоящим договором, и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим договором.

12.4. К настоящему договору прилагаются:
Приложение № 1. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.
Приложение № 2. Состав Общего имущества многоквартирного дома.

ПОДПИСИ СТОРОН:

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО «КМС-Уют»
ИНН/КПП 5401334722/540601001
р/с 407 028 100 440 500 488 44
Сибирский банк ПАО «Сбербанк»
к/с 301 018 105 000 000 006 41
БИК 045004641
Юридический адрес: 630112, г. Новосибирск
ул. Державина, 92/1, офис 3
тел. 209-00-74
E-mail: kmsuyut@mail.ru

СОБСТВЕННИК:

Утверждение Собственниками настоящего договора на общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня является его акцептом (подписанием).

Директор
 Безуглов П.В.

Управляющая организация: ООО "КМС-Уют"

Приложение № 1

к договору управления многоквартирным домом по адресу: г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, д. № 122/4 от «23» декабря 2021г.

Директор Безуглов П.В.

М.П.

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома № 2 (по генплану) по улице Немировича-Данченко на период с 01.11.2021г. по 31.10.2022г.



Характеристика МКД

Дата ввода в эксплуатацию	октябрь 2021
Количество этажей	25
Количество подъездов	2
Количество квартир и нежилых помещений	350
Общая площадь жилых и нежилых помещений, м.кв.	16 002,80
Общая площадь жилых помещений, м.кв.	15 859,60
Общая площадь нежилых помещений, м.кв.	143,20
Площадь земельного участка, м.кв.	21 393,00
Количество лифтов, шт.	6

№ п/п	Наименование работ и услуг	Состав и периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
1	Техническое обслуживание конструктивных элементов здания	Проведение технических осмотров, профилактический ремонт и устранение незначительных неисправностей в конструктивных элементах здания, а также: 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.	299 572,42	1,56
2	Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования	Проведение технических осмотров, профилактический ремонт и устранение незначительных неисправностей в системах отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, а также: ремонт, регулировка, наладка и испытание систем отопления; промывка, опрессовка, консервация и расконсервация системы отопления и поливочных систем; укрепление трубопроводов, мелкий ремонт изоляции, проверка исправности канализационных вытяжек и устранение причин при обнаружении их неисправности и пр.	781 576,75	4,07
3	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Круглосуточно на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, энергообеспечения.	288 050,40	1,50
4	Санитарное содержание лестничных клеток	Влажное подметание полов лестничных площадок и маршей нижних 3-х этажей - 5 раз в неделю, влажное подметание полов лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа - 2 раза в неделю, мытье полов лестничных площадок и маршей - 2 раз в месяц, мытье полов кабины лифтов - 5 раз в неделю, влажная протирка стен, дверей, подоконников, плафонов, чердачных лестниц, шкафов для электросчётчиков - по мере необходимости, влажная протирка отопительных приборов, почтовых ящиков - по мере необходимости, не реже 2 раз в год, влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифтов - 1 раз в месяц, обметание паутины со стен и потолков - 1 раз в год, мытье окон с внутренней стороны - 1 раз в год.	833 425,82	4,34
5	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома	<u>В теплый период:</u> подметание территории асфальта и уборка мусора (в том числе урн при их наличии) - 5 раз в неделю, уборка территории газонов и грунта - 3 раза в неделю, кошение газонов - по мере необходимости, уборка контейнерной площадки - 5 раз в неделю. <u>В холодный период:</u> Уборка территории асфальта от мусора (в том числе урн, при их наличии) - 5 раз в неделю, сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов - 1 раз в сутки в дни сильных снегопадов, очистка участков территории от снега и наледи при проведении механизированной уборки - по мере необходимости, посыпка территории противогололедными материалами - 1 раз в сутки во время гололёда, очистка от наледи и удаление уплотненного снега - по мере необходимости, уборка площадки перед входом в подъезд - 5 раз в неделю, очистка контейнерной площадки - 5 раз в неделю.	818 063,14	4,26

6	Обеспечение требований пожарной безопасности	Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты.	167 069,23	0,87
7	Техническое обслуживание ИТП	Техническое обслуживание, выполнение наладочных и ремонтных работ в индивидуальном тепловом пункте, насосных станциях.	228 519,98	1,19
8	Техническое обслуживание систем вентиляции и дымоудаления	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления; контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; планово-предупредительные ремонты систем дымоудаления, вентиляции - по мере необходимости, не реже 1 раза в месяц	78 733,78	0,41
9	Работы по содержанию и ремонту лифтов	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта - круглосуточно; проведение осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов - по мере необходимости, не реже 1 раза в месяц; проведение технического освидетельствования, страхование ответственности - 1 раз в год.	455 119,63	2,37
10	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества	Дератизация, дезинсекция - по мере необходимости.	44 167,73	0,23
11	Услуги паспортного стола	Регистрационный учет граждан в соответствии с действующим законодательством РФ - по графику.	120 981,17	0,63
ИТОГО стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества			4 115 280,05	21,43
12	Управление многоквартирным домом	Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества дома; планирование финансовых и технических ресурсов; осуществление систематического контроля над качеством услуг и работ подрядных организаций и за исполнением договорных обязательств; 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, в т.ч. за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате ЖКУ; ведение технической документации по МКД, работа с населением, в т.ч. рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания и др.	994 734,05	5,18
ВСЕГО стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества			5 110 014,10	26,61

Перечень дополнительных услуг

№ п/п	Наименование работ и услуг	Основание и периодичность начисления	Ориентировочная стоимость (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади
1	Механизированная уборка и вывоз снега	С ноября по февраль + корректировка по фактическим затратам.	332 858,24	5,20
2	Услуги консьержей	Ежемесячно.	881 223,28	4,59

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:

- межквартирные лестничные площадки;
- лестницы, коридоры;
- чердачные помещения;
- технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;
- иное обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;
- крыши;
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);
- механическое электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- лифтовое, вентиляционное оборудование, система пожаротушения, пожарная сигнализация, системы подпора и дымоудаления, слаботочные системы.
- Общедомовые приборы учета тепловой энергии, электрической энергии, горячего и холодного водоснабжения.
- **Холодное и горячее водоснабжение.** В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
- **Отопление.** В состав общего имущества включается 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.
- **Энергоснабжение.** В состав общего имущества включается 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, автоматически запирающих устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
- **Водоотведение** - в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе 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.

