

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Тула

«18» декабря 2018 г.

Настоящий договор заключен между **Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Новострой» (ОО «УК «Новострой»)**, в лице Генерального директора Нежданова Антона Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемым в дальнейшем «**Управляющая компания**», с одной стороны, и ООО «Стройкомплект» в лице директора Канатчикова Алексея Александровича являющегося Застройщиком жилого многоквартирного дома расположенного по адресу: Российская Федерация, Тульская область, г. Тула пр. Ленина дом 136 общей площадью квартир 13087 кв.

## Предмет договора.

1.1. Целью договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего содержания, ремонта его общего имущества, инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории.

1.2. В соответствии с настоящим договором, на основании решения собственников многоквартирного жилого дома о выборе способа Управления, Собственники поручают, а Управляющая компания принимает на себя обязательства по выполнению работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Тула проспект Ленина дом 136 и придомовой территории согласно кадастровому паспорту.

1.3. Состав общего имущества, в отношении которого осуществляются работы по содержанию и текущему ремонту определяется в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. Работы по содержанию и ремонту имущества, не предусмотренные настоящим договором (либо включенные в перечень работ, выполняемых за счет дополнительной оплаты), выполняются за дополнительную оплату.

1.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора указываются в техническом (кадастровом) паспорте многоквартирного дома.

1.5. Предоставление услуг по настоящему договору является встречным обязательством и обусловлено их оплатой со стороны собственников помещений за прошедшие расчетные периоды в соответствии с условиями настоящего договора.

1.6. Стороны подтверждают, что с момента подписания сторонами настоящего договора, все другие договоры того же предмета, договоры управления, заключенные между сторонами настоящего договора и третьими лицами ранее, считать прекратившими свое действие.

## 2. Права и обязанности сторон.

2.1. В своей деятельности Управляющая компания и Собственники руководствуются Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.2006 г. «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. № 170, иными действующими правилами и нормами в области жилищного законодательства РФ действующими на момент исполнения настоящего договора.

### 2.2. Общие права и обязанности сторон:

2.2.1. В своей деятельности Собственники и Управляющая компания обязуются обеспечить выполнение требований по качественному содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

2.2.2. Создание необходимых условий для проживания граждан, функционирования расположенных в нежилых помещениях многоквартирного дома предприятий и организаций.

### 2.3. Управляющая компания обязуется:

2.3.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору.

2.3.2. В рамках выполнения работ по настоящему договору обеспечивать:

- ежемесячное начисление и сбор платежей собственников за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома;

- организацию работ по обследованию жилого дома с целью определения его технической готовности к эксплуатации (в том числе сезонной), пригодности для проживания, необходимости проведения текущего и капитального ремонта;

- планирование работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного жилого дома;

- работу с населением, в том числе рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания;

- выполнение диспетчерских функций по приему заявок от населения.

Содержание общего имущества дома включает:

- противопожарные мероприятия;

- уход за элементами внешнего благоустройства, согласно кадастровому паспорту участка придомовой территории;

- техническое обслуживание жилого дома (проведение частичных осмотров элементов жилого дома, устранение неисправностей, выявленных в ходе проведения частичных осмотров, а также по заявкам населения);

- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей, восстановления работоспособности элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного жилого дома);

2.3.3. Осуществлять исполнение других обязанностей, вытекающих из настоящего договора, протокола общего собрания,

нормативно правовых актов регулирующих деятельность по оказанию ЖКУ.

2.3.4. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, уведомить собственников о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах (досках) подъездах дома, а так же на сайте Управляющей компании.

2.3.5. Информировать собственников об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт многоквартирного дома путем размещения соответствующей информации на сайте Управляющей компании, либо на информационных стендах (досках) в доме.

2.3.6. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставлять отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год путем размещения указанного отчета на информационных стендах (досках) в подъездах многоквартирного дома либо опубликования на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

2.3.7. Предоставлять собственникам по их запросам информацию, касающуюся исполнения настоящего договора.

2.3.8. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

2.3.9. По заявлению собственников и совместно с ними Управляющая компания осуществляет контроль за объемом и качеством коммунальных услуг, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями.

2.3.10. Управляющая компания обязуется проводить все необходимые действия для выявления квартир, в которых проживают незарегистрированные граждане («нулевые квартиры») и отсутствуют индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, для выявления нежилых помещений, в которых отсутствуют индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, составлять соответствующие акты, а также проводить необходимые мероприятия по осуществлению контроля за передачей собственниками помещений показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов в расчетно-кассовый центр и сроком поверки индивидуальных приборов учета.

#### **2.4. Управляющая компания имеет право:**

2.4.1. Осуществлять контроль за целевым использованием помещений в многоквартирном доме и придомовой территории, требовать от собственников помещений соблюдения Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых домов и придомовых территорий, а также иных обязательных для собственников и пользователей жилых домов санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и иных требований, в случае выявления нарушений принимать меры в рамках действующего законодательства РФ.

2.4.2. В целях оказания услуг и выполнения работ в рамках заключенного договора привлекать подрядные организации (самостоятельно проводить выбор подрядных, в т.ч. специализированных организаций), заключать договоры подряда, агентские договоры.

2.4.3. Ограничить или приостановить выполнение работ, регулировать очередность, сроки и объемы предоставляемых услуг и выполняемых работ с учетом уровня платежей собственников многоквартирного дома.

2.4.4. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

#### **2.5. Собственник имеет право:**

2.5.1. Требовать от Управляющей организации обеспечения качественного и своевременного оказания услуг и выполнения работ при условии внесения причитающихся платежей в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

2.5.2. Подавать Управляющей организации свои предложения и замечания по поводу качества предоставления услуг и выполнения работ.

2.5.3. Участвовать в комиссиях по проверке заявлений и жалоб по качеству предоставляемых услуг, с последующим подписанием двухсторонних актов.

2.5.4. Обращаться в органы государственного надзора и контроля, иные независимые организации с целью экспертизы соответствия качества производственных работ и оказанных услуг действующим нормам и правилам.

#### **2.6. Собственник обязан:**

2.6.1. Своевременно и в полном объеме производить оплату услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, исходя из объема и перечня выполняемых работ и оказываемых услуг.

2.6.1.1. От своего имени и за свой счет производить заключение договоров и их оплату ресурсоснабжающим организациям (теплоснабжение, поставка горячей и холодной воды, электроэнергия. Единый оператор по вывозу мусора).

2.6.1.2. Оплачивать напрямую ресурсоснабжающим организациям нормативный и распределенный сверх нормативный ОДН, потребленный общедомовым имуществом.

2.6.2. Информировать Управляющую организацию о неисправностях в инженерных внутриквартирных коммуникациях и коммуникациях дома, приборов учета, сантехнического оборудования, о других факторах, влияющих на нормальную жизнедеятельность многоквартирного дома, на размер оплаты услуг и исполнение работ по содержанию и текущему ремонту дома, немедленно принимать меры по устранению аварийных ситуаций.

2.6.3. Допускать в жилые помещения многоквартирного дома специалистов Управляющей компании для устранения аварий, проведения технического осмотра внутриквартирных коммуникаций и сантехнического оборудования, составления акта обследования, обеспечивать свободный доступ к ремонтируемым (заменяемым) коммуникациям и оборудованию, допускать специалистов для проведения инструктажей, осмотра санитарно-технического оборудования и инженерных сетей, а также для осмотра и проверки индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

2.6.4. Не допускать к ремонту инженерных сетей и оборудованию дома посторонних лиц.

2.6.5. Не допускать загрязнения домашними животными мест общего пользования многоквартирного дома. Загрязнения указанных мест немедленно должны устраняться владельцами животных.

2.6.6. Не допускать выполнения в помещениях дома работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

2.6.7. Индивидуальные приборы учета (холодного, горячего водоснабжения, теплоснабжения, учета потребления электроэнергии) являются собственностью собственника квартиры. Обязанность содержания, ремонта, поверки данных приборов учета лежит на собственнике квартиры. В случае повреждения, утраты, порчи индивидуальных приборов учета Собственник обязан в кратчайший срок, за свой счет восстановить данные приборы учета. На период отсутствия приборов учета потребление ресурсов начисляется исходя из нормативов потребления с учетом повышающих коэффициентов.

2.6.7. Соблюдать следующие требования:

- использовать помещения в многоквартирном доме в соответствии с их назначением;
- соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания имущества общего пользования в многоквартирном доме и придомовой территории;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этих целей места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- не производить слив воды из системы и приборов отопления;
- не производить перенос инженерных сетей многоквартирного дома;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей компанией;
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или его конструкций, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- при отсутствии собственника в помещении на период отпуска, командировки и т.п. сообщать контактные телефоны лиц, с которыми можно связаться в случае необходимости (например, при возникновении аварийной ситуации). Указанная информация будет являться конфиденциальной.

2.6.8. Участвовать в планировании работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

2.6.9. Ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном жилом доме.

### **2.7. Собственникам помещений запрещается:**

2.7.1. Производить перепланировку, переоборудование помещений без предварительного разрешения, получаемого в установленном законодательством РФ порядке.

2.7.2. Находиться в техническом подвале, техническом этаже и на крыше без разрешения Управляющей организации, кроме случаев оперативного решения вопросов аварийных ситуаций.

2.7.3. Без письменного разрешения Управляющей организации производить переоборудование, расширение и прокладку инженерных сетей и оборудования, прокладку кабельных и иных коммуникационных сетей, линий и оборудования.

2.7.4. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным сетям или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых) или индивидуальных приборов учета.

2.7.5. Устанавливать на лестничных клетках дополнительные двери, ограничивающие доступ к приборам учета электроэнергии.

## **3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и порядок ее определения.**

3.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на 2018/2019 год составляет 18,50 рублей в месяц за 1 квадратный метр общей площади жилого/нежилого помещения. ( без учета стоимости вывоза мусора)

Размер платы определяется на основании экономически обоснованных расчетов с учетом необходимого перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

3.2. Общая площадь помещения определяется как сумма площадей всех его частей, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении (кухня, ванная комната, душевая, туалет, передние и внутриквартирные коридоры, кладовые, хозяйственные встроенные шкафы), за исключением неотапливаемых балконов, лоджий.

3.3. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество.

3.4. Собственники оплачивают услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень которых устанавливается в Приложении № 2 к настоящему договору.

3.5. Плата за жилищные услуги (содержание и текущий ремонт) на каждый последующий календарный год определяется на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации. Если собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт, либо не инициировали и/или не провели общее собрание по указанному вопросу, применяется индекс (уровень) инфляции, с последнего года повышения тарифа, либо строительный дефлятор (его разница с последнего года повышения тарифа) по Российской Федерации на очередной финансовый год.

3.6. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

3.7. При принятии сторонами настоящего договора решения на общем собрании о проведении дополнительных работ, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не предусмотренных настоящим договором и планом работ на текущий год, соответствующие работы производятся за дополнительную плату (оплата производится собственниками помещений многоквартирного дома).

#### **4. Порядок внесения платы за жилищные услуги.**

4.1. В соответствии со ст. 155 Жилищного кодекса РФ ежемесячно в срок до 1 числа месяца следующего за истекшим месяцем Управляющая компания направляет собственникам извещения (счет-квитанцию) с указанием суммы оплаты. Извещение (счет-квитанция) направляется Собственнику на бумажном носителе путем помещения в почтовый ящик Собственника в открытом виде (без конверта).

4.2. Собственники обязаны оплатить сумму, указанную в извещении (счете-квитанции) в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим. В случае не внесения собственниками помещений платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в установленные сроки начисляется пеня установленная законодательством РФ. Неиспользование собственниками помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение.

4.3. В соответствии с положениями Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей», Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества...» прием платежей производится путем наличных и безналичных платежей в отделениях уполномоченных банков ИВЦ или ЕРЦ ЖКХ

#### **5. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по договору.**

5.1 Собственник осуществляет контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по выполнению работ по содержанию и текущему ремонту дома.

5.2. Управляющая компания на основании письменного запроса предоставляет Собственнику информацию, связанную с исполнением настоящего договора.

#### **6. Ответственность сторон.**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Управляющая компания несет ответственность в виде:

- возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу собственников помещений многоквартирного дома;

- возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по Договору.

6.3. При просрочке внесения либо неполном внесении платы за жилищные услуги собственники выплачивают Управляющей организации пеню установленную законодательством РФ.

6.3.1. При просрочке внесения платы за жилищные услуги собственником более 3 месяцев, Управляющая компания вправе приостановить выполнение работ по заявкам такого собственника и направить исковое заявление/ заявление о вынесении судебного приказа о взыскании с собственника денежных средств, без предварительного направления ему претензии, либо иного уведомления.

6.4. В случае необеспечения доступа к инженерным сетям в помещении при возникновении аварии (аварийной ситуации), собственник несет полную ответственность, в том числе материальную, за все наступившие в результате этого неблагоприятные последствия, в том числе перед третьими лицами.

6.5. В случае если собственник помещения без полученного в установленном порядке согласования самостоятельно произведет установку систем внутриквартирных коммуникаций и сантехнического оборудования, а также индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, Управляющая компания освобождается от ответственности за их эксплуатацию, устранение аварийных ситуаций и возмещения ущерба собственнику и третьим лицам.

6.6. При повреждении строительных конструкций, сетей и инженерного оборудования, общих для всего здания, по вине собственника и лиц, проживающих в квартире, собственник несет расходы по выполнению ремонтно-восстановительных работ. Факт повреждения указанных конструкций, сетей и оборудования собственником устанавливается комиссионно представителями собственника и Управляющей компанией.

6.7. Собственник несет ответственность в соответствии с настоящим договором перед Управляющей компанией и третьими лицами за действия граждан, не зарегистрированных, но проживающих в квартире.

6.8. Управляющая компания не несет ответственности за неисполнение работ и неоказание услуг вследствие несвоевременного выполнения собственниками помещений своих обязательств по настоящему договору, в том числе, в части оплаты услуг.

6.9. При неисполнении иных условий настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.10. Любая из сторон настоящего договора освобождается от ответственности за его нарушение, если такое нарушение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые стороны не могут оказывать влияние, например: землетрясение, наводнение, пожар, ураган, а также забастовка, акты государственных органов, препятствующие выполнению настоящего договора. При наступлении указанных обстоятельств, каждая сторона должна без промедления известить о них другую сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения стороной своих обязательств по настоящему договору. Управляющая компания осуществляет извещение через свой официальный сайт.

## **7.Сроки действия настоящего договора, порядок изменения и расторжения.**

7.1. Настоящий договор заключается сроком на 5 лет.

7.1.1. Собственник квартиры на кого оформлен лицевой счет, подписывая данный договор, гарантирует, что он подписывает его от всех собственников квартиры и членов семьи совместно с ним проживающих.

7.2. При отсутствии уведомления одной из Сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия за 30 дней до окончания срока действия настоящего договора, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Расторжение настоящего договора по инициативе собственников осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ, при существенном нарушении договора другой стороной.

7.4. Настоящий договор не прекращает своего действия в случае изменения организационно-правовой формы Управляющей компании, слияния с другим юридическим лицом, выделения из Общества другого юридического лица.

7.6. Настоящий договор заключается путем одобрения его на общем собрании собственников и считается заключенным с момента вступления решения общего собрания собственников в законную силу, либо подписания договора с собственником жилого/нежилого помещения.

## **8.Порядок урегулирования споров и разногласий**

8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть в ходе исполнения сторонами обязательств, принятых на себя по настоящему договору, будут разрешаться по взаимному соглашению сторон, а при его не достижении – в судебном порядке.

8.2. Взыскание задолженности с Собственников осуществляется в судебном порядке без предварительного направления претензии.

## **9.Особые условия**

9.1. Собственник дает свое согласие на обработку, распространение и дальнейшее использование информации, отнесенной Законом РФ № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных» к персональным данным физического лица (в том числе информации о наличии и сумме задолженности по оплате жилищных услуг и передаче указанной информации третьим лицам), а также на передачу указанных данных в расчетно-кассовый центр и согласие по обмену информации по начислению и задолженности по телекоммуникациям.

9.2. Собственник дает свое согласие на заключение Управляющей компании агентского договора с расчетно-кассовым центром (Агентом) на начисление платы за содержание и ремонт жилого помещения, сбор и перечисление денежных средств по оплате жилищных услуг на расчетный счет Управляющей компании, ведение регистрационного учета граждан и пр., а так же на доставку извещения (счет-квитанции) с указанием суммы оплаты на бумажном носителе путем помещения в почтовый ящик Собственника в открытом виде (без конверта). Собственник дает свое согласие на отправку ему квитанций на оплату электронной почтой управляющей компанией, либо организацией с которой у Управляющей компании заключен договор.

9.3. Управляющая компания не несет ответственности по обязательствам собственников квартир многоквартирного жилого дома, по оплате долгов собственников перед ресурсоснабжающими организациями, оплате собственниками нормативного и распределенного сверхнормативного ОДН.

9.4. Информация от управляющей компании размещается на сайте Управляющей компании или информационных стендах (досках) в подъездах многоквартирного дома.

## **10.Заключительные положения**

10.1. Прекращение настоящего договора полностью или в части не означает прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего договора, если такие обязательства Собственника на момент расторжения или прекращения настоящего договора не выполнены.

10.2. В случае возникновения аварий и неисправностей внутриквартирного инженерного оборудования их причины устанавливаются комиссионно, как правило, в присутствии Собственника, других лиц, проживающих в помещении, с участием представителей Управляющей организации и оформляются актом.

10.3. Недействительность одного или нескольких условий настоящего договора не влечет его недействительности в целом.

10.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации,

**Телефон аварийной службы управляющей компании: 89026962220.**

**Телефон секретаря (84872) 753 -888.**

**Адрес сайта в сети «интернет» <https://uk-novostroy.ru>**

**Адрес группы УК «Новострой» в социальной сети [https://vk.com/uk\\_novostroy](https://vk.com/uk_novostroy)**

**10.5 К настоящему договору прилагаются:**

*Приложение № 1 - Перечень состава общего имущества,*

*Приложение № 2 – Перечень оказываемых услуг и их стоимость,*

*Приложение № 3 – Акт о разграничении эксплуатационной ответственности инженерных сетей между Управляющей компанией и Собственником.*

**СОСТАВ**

**общего имущества многоквартирных домов,  
в отношении которых будет осуществляться управление:**

1. межквартирные лестничные площадки;
2. лестницы;
3. вентиляционные шахты;
4. коридоры, технические этажи, чердаки подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;
5. крыши;
6. ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;
7. механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений, и обслуживающие более одного помещения;
8. инженерные сети, находящиеся в данном доме и за пределами, и обслуживающие более одного помещения, земельный участок, на котором расположены данные дома, с элементами озеленения и благоустройства;
9. Иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данных домов объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**Управляющая компания:**

Генеральный директор \_\_\_\_\_ А.А. Нежданов

**ПЕРЕЧЕНЬ  
РАБОТ И УСЛУГ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО  
СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

<b>Наименование работ (услуг), выполняемых управляющей организацией по договору управления многоквартирным домом</b>	<b>Периодичность</b>	<b>Цена (руб./кв. м) в месяц</b>
<b>1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:</b>		<b>0,10</b>
проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;	1 раз в год июнь	0,02
проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;	2 раза в год апрель/сентябрь	0,07
проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.	2 раза в год апрель/сентябрь	0,01
<b>2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:</b>		<b>0,13</b>
проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	1 раз в неделю	0,05
проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию	1 раз в неделю	0,03
контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	1 раз в неделю	0,05
<b>3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:</b>		<b>0,02</b>
выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	1 раз в год июнь	-
выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах;	2 раза в год апрель/сентябрь	0,02
в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	По мере необходимости	-
<b>4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</b>		<b>0,10</b>
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, наличия, характера и величины трещин и колебаний, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах	2 раза в год апрель/сентябрь	0,01
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости	0,09
<b>5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:</b>		<b>0,37</b>
проверка кровли на отсутствие протечек;	4 раза в год	0,02
проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	1 раза в год май	0,01
выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;	4 раза в год	0,01

Наименование работ (услуг), выполняемых управляющей организацией по договору управления многоквартирным домом	Периодичность	Цена (руб./кв. м) в месяц
проверка состояния ограждений и других элементов на эксплуатируемых крышах;	1 раз в год май	-
проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	7 раз в год	0,01
проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	5 раз в год	0,30
проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше металлических деталей;	1 раз в год май	-
при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости	0,02
<b>6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:</b>		<b>0,03</b>
выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	1 раз в год июль	0,01
выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;	1 раз в год июль	
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	По мере необходимости	0,02
<b>7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:</b>		<b>0,07</b>
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов;	2 раза в год апрель/сентябрь	0,02
контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы;	2 раза в год май/октябрь	0,04
контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики), ограничителей хода дверей (остановы);	1 раз в неделю	0,01
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости	-
<b>8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.</b>	2 раза в год апрель/август	<b>0,03</b>
<b>9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</b>		<b>0,40</b>
проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	1 раз в неделю	0,15
при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости	0,25
<b>10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции, дымоудаления и пожарной сигнализации многоквартирных домов:</b>		<b>1,30</b>
техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	2 раза в год апрель/август	-
контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;	3 раза в год февраль, май, октябрь	-
устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;	2 раза в год май, сентябрь	-
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости	-



Наименование работ (услуг), выполняемых управляющей организацией по договору управления многоквартирным домом	Периодичность	Цена (руб./кв. м) в месяц
Заключение договора с организацией имеющей лицензию на обслуживание пожарной сигнализации		0,60
<b>11. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного) и водоотведения в многоквартирных домах:</b>		<b>1,10</b>
проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования в подвалах и каналах);	2 раза в год март, сентябрь	0,40
постоянный контроль параметров воды (давления, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности систем;	ежедневно	0,20
контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	1 раз в год июль	0,10
восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	1 раз в год апрель-май	0,10
контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	постоянно	0,10
контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	постоянно	0,10
переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	2 раза в год сентябрь, апрель	0,10
промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	По мере необходимости	-
<b>12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме:</b>		<b>0,91</b>
проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.) и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в год июль	0,02
проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	1 раз в год июль	-
техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок в помещениях общего пользования, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	1 раз в год июль	0,50
контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	1 раз в год май-август	0,39
Снятие показаний с коллективных и индивидуальных приборов учета электроэнергии	1 раз в месяц	-
<b>13. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</b>		<b>1,25</b>
сухая и влажная уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей, пандусов;	1 раз в неделю	0,85
влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полов дверей, доводчиков, дверных ручек;	1 раз в неделю в летний период	0,20
мытьё окон;	1 раз в год в летний период	0,1
проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;	1 раз в 2 месяца	0,1
<b>14. Работы, выполняемые по содержанию и обслуживанию лифтов.</b>		<b>3,20</b>
<b>15. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория) :</b>		<b>2,27</b>
очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	По мере необходимости	0,05
сдвигание свежевывапавшего снега и очистка придомовой территории от снега, наледи и льда, в том числе в местах, отведенных для стоянки транспорта;	По мере необходимости	0,18
очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	По мере необходимости	0,40
очистка от мусора урн, установленных возле подъездов и на детской площадке, уборка контейнерных площадок;	5 раз в неделю	0,06
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	5 раз в неделю	0,06
сдвигание снега механизированным способом в местах проезда и стоянки транспортных средств	По мере необходимости	0,3

Наименование работ (услуг), выполняемых управляющей организацией по договору управления многоквартирным домом	Периодичность	Цена (руб./кв. м) в месяц
очистка крыльца и площадки перед входом в подъезд от наледи и льда с использованием соли и хим.реагентов	По мере необходимости	0,15
подметание и уборка придомовой территории;	5 раз в неделю	0,10
очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и на детской площадке уборка контейнерных площадок;	5 раз в неделю	0,17
уборка и выкашивание газонов;	1 раз в месяц	0,49
осмотр и прочистка ливневой канализации;	1 раз в месяц/	-
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка;	1 раз в год	0,01
Благоустройство в летний период	Постоянно	0,30
<b>17. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, противопожарного водоснабжения (перемотка пожарных рукавов) .</b>	2 раза в год	<b>0,22</b>
<b>18. Устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме.</b>	круглосуточно	<b>2,34</b>
<b>19. Обслуживание детской площадки резинового покрытия, игрового, спортивного оборудования</b>	1 раз в год,	<b>0,5</b>
<b>20. Услуги по управлению многоквартирным домом</b>		<b>4,16</b>
Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, в порядке, установленном Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);	постоянно	
Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;	постоянно	
Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме	постоянно	
Организация управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом	постоянно	
Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных минимальным перечнем услуг и работ	постоянно	
Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом	постоянно	
Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. (процент Сбербанка и ИВЦ ЖКХ на начисление и сбор) <b>Учет и обработка документации в части регистрации лиц по месту жительства, месту пребывания и снятия их с регистрационного учета (услуги паспортиста), услуги ИВЦ (ЕРКЦ) по сбору и начислению платежей.</b>	постоянно	
Обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом	постоянно	
<b>Итого:</b>		<b>18,50</b>

До 01 января 2019 г. стоимость вывоза мусора 2,74 руб с 1 кв.м

Расходы на общедомовые нужды по электроэнергии, горячему и холодному водоснабжению оплачиваются по приборам общедомового учета.

**АКТ**  
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования  
между **Управляющей компанией** и **Собственником**

Настоящий акт составлен между ООО «УК «Новострой», в лице Генерального директора Нежданова А.А., действующего на основании Устава, именуемое **Управляющая компания**, с одной стороны, и Застройщиком( собственником) .

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственника проходит по следующим границам:

- управляющая компания несет ответственность за сети отопления до первой запорной арматуры на распределительной гребенке, установленной рядом с индивидуальным поквартирным прибором учета,;
- управляющая компания несет ответственность за сети горячего водоснабжения до первой запорной арматуры установленной рядом с индивидуальным поквартирным прибором учета;
- управляющая компания несет ответственность за сети холодного водоснабжения до первой запорной арматуры установленной рядом с индивидуальным поквартирным прибором учета;
- управляющая компания несет ответственность за сети водоотведения до первого канализационного раструба в помещении.
- управляющая компания несет ответственность за сети электроснабжения до индивидуального прибора учета электроэнергии.

2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости акт в течение 3-х рабочих дней.

Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей компании, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Управляющей компании.

5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей компании, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ общему имуществу и имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника \*.

\* В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.

**Адреса, реквизиты и подписи сторон**

**Управляющая компания:**

**ООО УК «Новострой»**

*Лицензия № 071-000274*

ИНН 7104075814 ОГРН 1177154015807 КПП 710401001

Юр адрес: Тула пр.Ленина 132 оф218

Факт адрес: Тула, пр. Ленина дом 140.

Банк Тульское отделение №8604 ПАО «Сбербанк»

БИК банка получателя 047003608

Счет банка получателя 30101810300000000608

Счет получателя 40702810760000000236

**Застройщик :**

**ООО «Стройкомплект»**

ОГРН 1057100793199

ИНН 7106064751 КПП 710601001

Юр.адрес: 300041, г. Тула, ул. Пушкинская, д. 55а,ком.17

Факт.адрес: 300041, г. Тула, ул. Пушкинская, д.55а, ком.17

Р/с 40702810000040005599

В Ф-л Банка ГПБ (АО) «Среднерусский»

К/с 30101810700000000716

БИК 047003716

Генеральный директор

А.А.Нежданов

Директор

А.А. Канатчиков