

**Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «МАРСЕЛЬ»**

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

**г. Новосибирск
2020 год**

Договор № _____/20
управления многоквартирным домом

г. Новосибирск

« _____ » _____ 20 ____ г.

Собственник(и) жилого/нежилого помещения многоквартирного дома по адресу г. Новосибирск, ул. 2-я Обская, д. 154

_____,
именуемый(е) в дальнейшем **Собственник** и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Марсель», именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в лице директора Чичевой Лилии Ангамовны, действующей на основании Устава и лицензии №054-000240 от 13.07.2015г., именуемые совместно **Стороны**, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – договор).

Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление услуг по управлению жилищным фондом, направленных на обеспечение сохранности имущества и на предоставление установленного уровня качества, жилищных и коммунальных услуг.

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. 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 соответствующими правовыми и нормативными актами.

1.4. Управляющая организация обеспечивает предоставление жилищных и коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии со степенью благоустройства многоквартирного дома.

1.5. Для целей настоящего договора применяются следующие термины и понятия:

Собственник – субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Управляющая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Общее имущество многоквартирного дома (Приложение № 1) – имущество, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Коммунальные услуги – деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению, вывозу мусора, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Жилищные услуги – услуги исполнителя по поддержанию и восстановлению надлежащего технического и санитарного состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и другие услуги, предусмотренные настоящим договором.

Совет дома – орган управления многоквартирным домом, который избирается собственниками помещений данного дома на общем собрании и действует на основании положений ст. 161.1 ЖК РФ.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Управляющая организация, в течение согласованного в пункте 8.1. настоящего договора срока, за плату, указанную в разделе 6 настоящего договора, обязуется:

- оказывать услуги по управлению многоквартирным домом;
- обеспечить выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечить предоставление коммунальных и жилищных услуг надлежащего качества;
- осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Управление жилым домом включает:

- а) организацию эксплуатации жилого дома в соответствии с действующими нормами и правилами;
- б) организацию взаимоотношений с ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг по поручению собственника и за его счет, подрядными и специализированными организациями;
- в) организацию работы с собственниками, нанимателями и арендаторами;
- г) организацию предоставления жилищных и коммунальных услуг собственникам и нанимателям помещений в многоквартирном доме;
- д) организацию предоставления дополнительных услуг.

Предметом настоящего договора является:

- а) организация и/или выполнение работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень которых определяется исходя минимального перечня работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290);

- б) организация предоставления собственникам и нанимателям помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг в объеме и порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 в соответствии с уровнем благоустройства многоквартирного дома, а также обеспечение готовности инженерных систем многоквартирного дома к приему коммунальных услуг;

- в) осуществление функций по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартами управления (утверждены Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 №416) и направленных на достижение целей управления многоквартирным домом;

- г) организация услуг (работ) по капитальному ремонту, которые могут оказываться и выполняться Управляющей организацией или иной подрядной организацией по решению общего собрания собственников.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

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

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

Граница эксплуатационной ответственности по тепловым сетям между теплоснабжающей организацией и Собственниками установлена по наружной стороне жилого дома.

2.3. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором дополнительных работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг), порядок их оплаты и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле его собственности в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме.

Размер платы на капитальный ремонт утверждается на общем собрании собственников с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта и других условий.

Оплата дополнительных работ (услуг) согласно Приложению №4 производится в порядке, установленном Управляющей организацией.

2.4. Управляющая организация обеспечивает реализацию решений общего собрания Собственников многоквартирного дома по вопросам пользования общим имуществом.

2.5. Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собственников с согласованием договоров председателем Совета многоквартирного дома.

2.6. Управляющая организация представляет законные интересы собственников многоквартирного дома в судебных инстанциях, а также перед третьими лицами по вопросам, связанным с управлением общим имуществом в многоквартирном доме.

В течение 30 календарных дней с даты получения от Собственника письменного заявления о нарушении порядка использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренных нормативными актами РФ, а также решениями общих собраний Собственников, Управляющая организация предпринимает достаточные меры для устранения нарушений, включая, но не ограничиваясь, вынесением предписаний нарушителю, заключением договора в соответствии с решениями общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, обращением в суд и иные инстанции.

3. Обязанности и права Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в срок не позднее чем 30 дней со дня подписания акта-приема передачи многоквартирного дома в управление. О дате начала выполнения своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору известить Собственников жилых помещений путем размещения информации об этом в каждом подъезде дома на стендах, расположенных на лестничной площадке первого этажа.

3.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников и в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов, регламентирующих оказание жилищных и коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы в соответствии с перечнем, указанным в Приложении №2 к настоящему договору.

В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества, а также дополнительных услуг, указанных в Приложении №2 к настоящему договору, Управляющая организация в соответствии с действующим законодательством обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет в срок, согласованный с Собственником помещения, заявившем указанные требования.

3.1.4. Производить техническую эксплуатацию общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующими правилами и нормами.

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома включает в себя:

- а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- б) осмотры;
- в) подготовка к сезонной эксплуатации;
- г) текущий ремонт.

Санитарное содержание включает в себя:

- а) уборка мест общего пользования;
- б) уборка мест придомовой территории;
- в) уход за зелеными насаждениями;
- г) содержание контейнерных площадок и вывоз ТБО, КБО.

д) дератизацию и дезинсекцию в помещениях, входящих в состав общего имущества дома.

При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- регулярно, (по мере подачи заявок), а также перед началом отопительного сезона и после его окончания, производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения собственников, вести журнал проведения осмотров;

- проводить выбор подрядных и специализированных организаций для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе и на конкурсной основе, либо оказывать услуги/выполнять работы самостоятельно;

- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств лицами, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- принимать совместно с уполномоченным общим собранием собственников представителем объема и качество выполненных работ по заключенным с подрядными и специализированными организациями договорам;

- вести бухгалтерский, оперативный и технический пообъектный учет, делопроизводство;

- организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, возникающие в рабочее время;

- выполнять платные заявки по ремонту личного имущества собственника за дополнительную плату на условиях, дополнительно согласованных с Собственником жилого помещения;

- обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение;

- обеспечивать соблюдение регламентов, правил, положений, утвержденных общим собранием собственников.

3.1.5. Принимать документы на регистрацию граждан по месту жительства Собственника, выдавать необходимые справки, заверять доверенности (в случаях, установленных законом), характеристики, осуществлять взаимодействие с уполномоченными органами (федеральная миграционная служба и тд.).

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение месяца со дня получения письменного заявления собственника письменно информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.7. Отражать расчеты с Собственниками на их лицевых счетах. Своевременно, не позднее 5-го числа каждого месяца, выставлять в адрес Собственников платежные документы на внесение платы за жилое помещение за прошедший месяц, либо предоставлять Собственникам возможность оплаты на основании информации, передаваемой с помощью электронных или иных платежных систем.

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

3.1.9. Не менее чем за 2 дня информировать собственника через «Объявления» в каждом подъезде дома на стендах, размещенных на лестничной площадке первого этажа о предстоящих отключениях или ограничениях предоставления коммунальных услуг, за исключением аварийных случаев.

3.1.10. Использовать поступающие от Собственников денежные средства в целях исполнения настоящего договора.

3.1.11. Представлять отчет в форме, указанной в Приложении № 5 к настоящему договору, об исполнении обязательств по договору собственникам помещений в течение первого квартала, за исключением финансового отчета, который предоставляется в недельный срок после его принятия и проверки государственной налоговой службой.

Отчеты предоставляются всем собственникам помещений путём размещения их в письменном виде на информационных стендах, установленных в каждом подъезде жилого дома.

3.1.12. Заключать договоры на техническое обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт жилого дома, договоры с ресурсоснабжающими организациями и другие необходимые договоры, связанные с содержанием и ремонтом принятого в управление многоквартирного дома, осуществлять контроль их выполнения по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг/ работ.

3.1.13. Управляющая организация на основании решения общего собрания собственников помещений о проведении капитального ремонта подготавливает и направляет заявку о включении капитального ремонта дома в муниципальную адресную программу г. Новосибирска в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.1.14. Осуществлять контроль исполнения и сопровождение расчетов (выставление счетов и др.) по действующим договорам, связанным с коммерческим использованием общего имущества собственников.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору. Принимать, с учетом решений, принятых на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания.

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

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

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

3.2.5. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников.

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

3.2.7. Приостановить предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственников в случаях:

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

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

3.2.8. Приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг, указанных в предупреждении, через один месяц после письменного предупреждения (претензии) Собственника, с предварительным (за 3 суток) письменным извещением в случае несвоевременной или неполной оплаты Собственником коммунальных услуг за 3 и более расчетных периодов (до ликвидации задолженности).

3.2.9. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 10 дней после письменного предупреждения в случаях:

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

б) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

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

3.2.10. Предоставление услуг возобновляется в течение 2-х календарных дней с момента устранения причин, указанных в п. 3.2.8., 3.2.9. настоящего договора.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

3.3.2. Содержать принадлежащее ему жилое помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения, в сроки, установленные жилищным 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 контейнеры.

3.3.3. Предоставлять возможность Управляющей организации своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей организации и подрядных организаций.

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

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

3.3.6. Уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в поднаем, изменении количества собственников в одной квартире.

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

3.3.8. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 ЖК РФ.

3.3.9. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

3.3.10. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

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

3.3.12. До вселения в принадлежащие Собственнику жилые помещения нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых помещений.

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

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

3.3.15. При сдаче жилого помещения по договору найма, производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату нанимателя. О заключении договора найма, приватизации или отчуждении квартиры Собственник обязан письменно уведомить Управляющую организацию в 5-тидневный срок с момента заключения договора с указанием фамилии имени отчества нанимателя, покупателя и реквизитов договора найма или купли - продажи жилого помещения.

3.3.16. Избрать Совет многоквартирного дома из числа собственников данного дома с наделением его полномочиями согласно ст. 161.1 ЖК РФ.

3.4. Собственники жилых помещений не вправе:

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

3.4.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения управляющей организации.

3.4.3. 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 на многоквартирный жилой дом и в технический паспорт жилого помещения.

3.4.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

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

3.4.6. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.4.7. Производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управляющей организации, за исключением пунктов и касс приема платежей.

3.4.8. Самовольно вносить изменения в конструктив и внешний вид общего имущества собственников, включая, но не ограничиваясь размещением оборудования, рекламных, информационных конструкций, вывесок и иных объектов на фасаде здания, в помещениях МОП, на общедомовой территории.

3.5. Собственник имеет право:

3.5.1. На 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 нормативными документами и настоящим договором.

3.5.2. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

3.5.3. На снижение платы за жилищные, коммунальные, дополнительные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном законодательством РФ и настоящим договором.

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

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

3.5.6. При обнаружении недостатков выполненной работы или оказанной услуги по содержанию и ремонту общего имущества вправе по своему выбору потребовать:

- 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.

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

3.5.8. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организации по настоящему договору в соответствии с ч. 11. ст. 162 ЖК РФ, разделом IV «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...», утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 и «Стандартом раскрытия информации», утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731.

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

4. Порядок контроля исполнения договора

4.1. Управляющая организация представляет отчет по утвержденной форме согласно Приложению №5 о выполнении условий настоящего договора ежегодно, в течение первого квартала текущего года, по истечении каждого года осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, настоящему договору. Отчет представляется путем его размещения в каждом подъезде дома на стендах, расположенных на лестничной площадке первого этажа или председателю Совета многоквартирного дома, избранному общим собранием собственников данного дома.

5. Порядок рассмотрения жалоб, заявлений и обращений

5.1. Управляющая организация обязана рассматривать предложения, заявления и жалобы собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. По мере готовности, но не позднее 30 дней со дня получения письменного заявления собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

5.2. При необходимости получения какой-либо информации от других организаций, Управляющая организация извещает об этом заявителя и окончательный ответ направляет ему в 3-х дневный срок после получения такой информации.

6. Цена договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок расчетов по Договору

6.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещению согласно ст. ст. 249, 289 ГК РФ и ст. ст. 37, 39 ЖК РФ.

Размер платы для Собственника устанавливается:

- на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц;
- по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым органами государственной власти на очередной календарный год (если на общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

6.2. Цена договора определяется:

- общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, определяемой как произведение установленной органами государственной власти соответствующей ставки планово-нормативного расхода для расчета бюджетных субсидий на очередной год на 12 месяцев и на площадь жилых и нежилых помещений (не являющихся общим имуществом) в многоквартирном доме;
- общей стоимостью услуг по управлению многоквартирным домом, определяемой как процент от стоимости работ и услуг по содержанию многоквартирным домом.

6.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, в порядке, установленном органами государственной власти.

6.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством РФ.

6.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

6.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

6.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или по поручению Управляющей организации.

6.8. В выставляемом платежном документе указываются: реквизиты получателя платежа, расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилищно-коммунальных услуг за предыдущие периоды, сведения о проверке приборов учета и тд.

6.9. Собственник вносит плату в соответствии с настоящим договором на расчетный (лицевой, транзитный) счет Управляющей организации:

ОГРН 1155476049410 ИНН 5405957005 КПП 540501001

ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 630083, ГОРОД НОВОСИБИРСК, УЛ. ВОДОПРОВОДНАЯ,

ДОМ, 1 А

Р/С 40702810644050023227 Сибирский банк ПАО Сбербанк г. Новосибирск

К/С 30101810810500000000641

БИК 045004641

6.10. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за жилое(нежилое) помещение.

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

6.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в Приложении N 2 к настоящему договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника.

6.14. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

6.15. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354.

6.16. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги

Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

6.17. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

6.18. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату согласно действующему на момент обращения прейскуранту.

6.19. Прием платежей за помещение и коммунальные услуги осуществляется в почтовых отделениях, отделениях коммерческих банков, использующих электронные и иные платежные системы, а также с использованием иных платежных систем и терминалов (Федеральная система «Город» и др.).

6.20. Платежи за заявленные собственниками услуги и работы, не вошедшие в перечень работ и услуг, производятся после согласования перечня и объемов планируемых услуг и стоимости работ с Управляющей организацией.

6.21. Управляющая организация оставляет у себя в качестве вознаграждения за услуги и работы по управлению многоквартирным домом 10 % от сумм, поступивших на расчетный счет Управляющей организации по статье «содержание» и 10% от сумм, поступивших на расчетный счет Управляющей организации по статье «текущий ремонт», а также 10% от сумм, поступивших с прочих доходов (арендаторов, провайдеров, рекламы, охраны и др.).

7. Ответственность Сторон

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

7.2. Управляющая организация несет ответственность в виде:

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

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

- за услуги и работы, выполненные ненадлежащим ненадлежащим образом.

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

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

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

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

7.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в случае отказа собственников на финансирование проведения его ремонта или замены.

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

7.9. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта принадлежащих им на правах собственности жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники несут перед Управляющей организацией и

третьими лицами (другими собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий договор заключен на период 3 года и вступает в силу с момента принятия решения общего собрания Собственников об утверждении договора управления (дата подписания протокола общего собрания).

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

9. Изменение и расторжение договора, урегулирование споров

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

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

9.3. Изменения и дополнения в настоящий договор вносятся по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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

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

9.6. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

- а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за 2 месяца до прекращения настоящего договора в случае, если:
 - многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
 - собственники приняли иные условия договора об управлении многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до досрочного прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложении N 3 к настоящему договору (более 5 случаев, в отношении которых составлен соответствующий Акт).

9.7. Расторжение договора по соглашению Сторон:

9.7.1. В связи с окончанием срока действия договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

9.7.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

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

9.9. 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 исполнительной власти о расторжении договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

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

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

9.12. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему договору на момент его

средств.

и _____ проводится в порядке, предусмотренном

средств.

и _____ проводится в порядке, предусмотренном

9.13. Изменение условий настоящего договора осуществляется в соответствии с жилищным и гражданским законодательством.

9.14. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной договора.

9. 15. В установленном законодательством случаях договор расторгается в судебном порядке.

9.16. Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия настоящего договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением этим домом, документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо в случае непосредственного управления домом, одному из собственников, имеющему право представлять интересы всех собственников многоквартирного дома. Управляющая организация обязана принять участие в составлении акта о техническом состоянии общего имущества в случае истечения срока действия настоящего договора или его досрочного расторжения. Независимо от причин расторжения договора Собственник и Управляющая организация обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия договора.

10. Заключительные положения

10.1. Собственник и Управляющая организация создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему договору.

10.2. Управляющая организация является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор управления домом.

10.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, которые хранятся один в управляющей организации, один у собственников. Один экземпляр выдается под роспись уполномоченному лицу (органу) общим собранием собственников в случае его наличия.

10.4. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме.

12. Подписи Сторон

ООО «УК «Марсель»	Собственник(и)
ОГРН 1155476049410 ИНН 5405957005 КПП 540501001 ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 630083, Г. НОВОСИБИРСК, УЛ. ВОДОПРОВОДНАЯ, Д. 1 А Фактический адрес: Г. НОВОСИБИРСК, УЛ. 2- Я ОБСКАЯ, Д. 154 Р/С 40702810644050023227 Сибирский банк ПАО Сбербанк, г. Новосибирск К/С 30101810810500000000641 БИК 045004641 Директор _____ /Чичева Л.А./ 	Фамилия _____ Имя _____ Отчество _____ паспорт: серии № _____ _____, выдан _____ _____ _____ _____ _____ зарегистрирован(а): _____ _____ _____ _____ / _____ / Фамилия _____ Имя _____

	Отчество _____
	паспорт: _____ серии _____ № _____, выдан _____

	зарегистрирован(а): _____

	_____ / _____

Приложение 1

Состав общего имущества многоквартирного дома

№	Наименование объекта
---	----------------------

п/п	
1.	Земельный участок.
2.	Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия).
3.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки (за исключением площадей, где установлены перегородки), лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, балконы, лоджии, террасы, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме.
4.	Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
5.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке.

**Перечень
обязательных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в
многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск, ул. 2-я Обская, д. 154**

	Наименование услуг и работ	Периодичность/Цена работ и услуг в месяц на 1 м.кв. площади помещений
	Раздел № 1 СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА	
	☐ Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств, конструктивных элементов ☐ Поддержание в исправном состоянии инженерных сетей, обеспечение их готовности для предоставления коммунальных услуг ☐ Устранение выявленных дефектов ☐ Подготовка общего имущества к сезонной эксплуатации ☐ Прочие работы по благоустройству территории ☐ Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров ☐ Санитарное содержание МОП	3,25
1.1.	Санитарное содержание помещений общего пользования	по необходимости
	- подметание лестничных площадок и маршей	2 раза в неделю
	- мытье поэтажных площадок	6 раз в неделю
	- мытье лифтового холла 1 этажа	2 раза в месяц
	- протирка пыли с подоконников, почтовых ящиков	2 раза в год
	- мытье окон	2 раза в год
	- обметание пыли со стен, потолков	2 раза в год
	- мытье плафонов	2 раза в год
	- влажная протирка стен, дверей, запасных лестниц	2 раза в год
	- влажная протирка электрошкафов и слаботочек	
	ОЗЕЛЕНЕНИЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА	0,70
	УБОРКА ТЕРРИТОРИИ В ЛЕТНИЙ ПЕРИОД	1,60
	- подметание асфальтированной территории	6 раз в неделю
	- уборка мусора с газонов	6 раз в неделю
	- полив тротуара	1 раз в неделю
	- полив газонов и кустарников	по необходимости
	- подрезка кустарников	по необходимости
	- стрижка газонов	1 раз в 2 недели
	- уборка мусора на контейнерной площадке	6 раз в неделю
	- очистка урн от мусора	6 раз в неделю
	- подметание пешеходного перехода под аркой	6 раз в неделю
	УБОРКА ТЕРРИТОРИИ В ЗИМНИЙ ПЕРИОД	2,09
	- уборка снега с территории дома	6 раз в неделю
	- уборка снега в период снегопада	по необходимости
	- подметание возле подъездов	6 раз в неделю
	- очистка территории от наледи и льда	по образования
	- очистка урн от мусора	6 раз в неделю
	- посыпка территории песком	в период гололеда
	- очистка от снега контейнерной площадки	6 раз в неделю
	- очистка от снега выходы на детскую площадку	по необходимости

	- сбрасывание снега и наледи с карнизов окон подъезда	по мере скопления
	- очистка козырьков подъездов от снега и наледи	3 раза в период
	- очистка отмоски дома от снега	по мере скопления
	САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ КРОВЛИ	0,23
	- очистка кровли от мусора	3 раза в год
	- прочистка ливневой трубы	3 раза в год
	- техническое обслуживание системы вентиляции	1 раз в год
	- устранение засоров в вентиляционных каналах	1 раз в год
	- замена вытяжных решеток	1 раз в год
	- удаление снежного покрова на вентиляционных шахтах	по мере скопления
	- покраска решеток ливневых труб от коррозии	1 раз в год
	- тех. обслуживание канализационной вытяжной трубы	2 раза в год
	- удаление свисающего снега с парапета	2 раза в год
	САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ПОДВАЛА	0,32
	- дератизация подвала	по договору
	- уборка	1 раз в месяц
	1.2. ОБСЛУЖИВАНИЕ СИСТЕМЫ ОТОПЛЕНИЯ	3,21
	- промывка системы отопления	1 раз в год
	- гидравлические испытания системы отопления	1 раз в год
	- консервация системы центрального отопления	1 раз в год
	- проверка состояния трубопроводов системы отопления	1 раз в год
	- проверка состояния запорно-регулирующей арматуры системы отопления в тепловом узле	1 раз в год
	- проверка состояния отопительных приборов в МОП	1 раз в год
	- тех. осмотр трубопровода на исправность изоляции	1 раз в год
	- притирка запорной арматуры с набивкой сальников	1 раз в год
	- ликвидация воздушных пробок в стояках отопления	1 раз в год
	- регулировка и наладка систем центрального отопления	1 раз в год
	- регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием системы отопления в Т.У.	1 раз в год
	- снятие показаний с контрольно-измерительных приборов систем отопления Т.У.	ежемесячно
	- уплотнение сгонов на запорной арматуре	1 раз в год
	- организация обслуживания тепловой камеры	1 раз в год
	- контроль за работой системы отопления	ежедневно
	- удаление воздуха из системы отопления	по мере скопления
	- промывка грязевиков	по мере скопления
	- контроль за температурой и давлением теплоносителя	ежедневно
	- замена уплотняющих прокладок	1 раз в год
	- смазка подшипников насосов	1 раз в 10 дней
	- устранение аварийных ситуаций	
	1.3. ОБСЛУЖИВАНИЕ СИСТЕМЫ ВОДОСНАБЖЕНИЯ	3,70
	- проверка состояния трубопроводов системы ХГВС	1 раз в год
	- гидравлические испытания системы горячего водоснабжения	1 раз в год
	- снятие показаний с контрольно-измерительных приборов систем горячего и холодного водоснабжения	1 раз в месяц
	- притирка запорной арматуры (вентиль) с набивкой сальников	1 раз в год
	- технический осмотр, с мелким ремонтом изоляции труб	1 раз в год
	- уплотнение сгонов на запорной арматуре	1 раз в год

	- непредвиденный ремонт системы горячего и холодного водоснабжения при порывах	аварийный случай
	- устранение течей в стояках, подводках и запорно-регулирующей и водоразборной арматуре	по мере обнаружения
	- замена фильтров на подводящих трубопроводах	по мере засорения
	- контроль за работой датчиков температуры и давления работы системы водоснабжения	постоянно
	- устранение аварийных ситуаций	2,53
1.4.	ОБСЛУЖИВАНИЕ СИСТЕМЫ КАНАЛИЗАЦИИ	
	- проверка состояния трубопроводов системы канализования	1 раз в год
	- проверка канализационных вытяжек, их прочистка при необходимости	1 раз в год
	- прочистка засоров стояков канализации	по мере засора
	- чистка грязевиков	ежемесячно
	- устранение утечек, протечек	постоянно
	- предотвращение образования конденсата на поверхности труб канализации	1 раз в год
	- контроль за работой канализационных колодцев	систематически
	- своевременная организация прочистки центральной системы канализации обслуживающими организациями	по мере надобности
	- устранение аварийных ситуаций	2,88
1.5.	ОБСЛУЖИВАНИЕ СИСТЕМЫ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ	
	- осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений	2 раза в год
	- проверка надежности заземляющих контактов и соединений	2 раза в год
	- осмотр электрической сети и оборудования (выключателей, пакетных переключателей, пускателей и т.д.)	4 раза в год
	- технический осмотр состояния осветительной арматуры над входом в подъезд	1 раз в месяц
	- осмотр электрической сети в техническом подвале-распаянных и протяжных коробок	1 раз в месяц
	- осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в неделю
	- замена перегоревших лампочек в местах общего пользования	постоянно
	- замена сгоревших ламп и стартеров	1 раз в неделю
	- непредвиденный ремонт системы электроснабжения	аварийный случай
	- осмотр телеустройств на кровлях и лестничных клетках	4 раза в год
	- техническое обслуживание розеток электроплит	по заявкам
	- контроль за состоянием работы автоматов в электрощитовых	1 раз в месяц
	- устранение аварийных ситуаций	2,14
1.6.	ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ЛИФТОВ	
	- организация технического обслуживания лифтов	по договору
1.7.	ОБСЛУЖИВАНИЕ ВОРОТ АВТОМАТИЧЕСКИХ	0,19
1.8.	АДМИНИСТРИРОВАНИЕ СПОРТИВНЫХ И ДЕТСКИХ ПЛОЩАДОК	0,13
1.9.	СОДЕРЖАНИЕ ОГРАНИЧИТЕЛЕЙ ПАРКОВКИ	0,15
		1,49
	Раздел № 2 УПРАВЛЕНИЕ ДОМОМ	
2.1.	- организация расчетно-кассового обслуживания	по договору
	- выдача лицевого счета, справок, выписка из домовой книги	по заявлению
	- услуги паспортного стола	2 раза в неделю
	- организация текущего ремонта в соответствии с перечнем работ МКД	по плану
	- организация предоставления коммунальных услуг	по договорам
	- организация комиссий по заявлениям собственников	по обращению
	- прием и выполнение заявок по сантехническим и электроработам	по обращению
	- работа с должниками по квартплате	постоянно
	- хранение и ведение технической документации	постоянно

- заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями	1 раз в год
- контроль за качеством подачи коммунальных услуг	1 раз в месяц
- оказание платных услуг	по заявлению
- работы по благоустройству территории дома	1 раз в год
- планирование работ по управлению	1 раз в год
- работы по выполнению текущего ремонта	по плану
- подготовка дома к Новому году (украшение новогодней ели)	1 раз в год
- участие в городских конкурсах	по плану
- работы по соблюдению прожителями правил ПБ	постоянно
- своевременное информирование проживающих через информационную доску в подъезде и у подъезда	постоянно
- рассмотрение жалоб собственников	в соответствии с договором
- предоставление отчета о выполнении условий договора	1 раз в год
- участие в районной комиссии по узакониванию перепланировок, переустройств квартиры	по обращению
- осуществление осмотров общего имущества с определением оценки технического состояния общего имущества	2 раза в год
- разработка планов работ по текущему ремонту	1 раз в год
ИТОГО ПО ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ УСЛУГАМ	24,61

Дополнительные услуги:	
Обслуживание системы противопожарной безопасности	0,68
ТО ОДПУ	0,39
Очистка от снега проезжей части уборочной техникой и вывоз снега	0,85
Охрана	4,21
ИТОГО ПО ДОПОЛНИТЕЛЬНЫМ УСЛУГАМ	6,13
ВСЕГО	30,74

Директор ООО "УК "Марсель" Чичева Л.А. _____

Л.А. Чичева

Собственник(и) _____



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

1. Фундаменты:

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

2. Стены и фасады:

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

3. Перекрытия:

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

4. Крыши:

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

5. Оконные и дверные заполнения:

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

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

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

7. Внутренняя отделка:

- восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами; облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными участками;

– все виды малярных и стекольных работ в технических помещениях и местах общего пользования, вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках), кроме работ, подлежащих выполнению нанимателями, арендаторами и собственниками за свой счет.

8. Центральное отопление:

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

9. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

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

10. Электроснабжение и электротехнические устройства:

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

11. Вентиляция:

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

12. Специальные общедомовые технические устройства*:

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

16. Внешнее благоустройство:

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

Перечень дополнительных работ, выполняемых по заказам и за счет средств собственников

1. Сантехнические работы:

- устранение засоров канализации в квартире (кроме коммунальных);
- прочистка сифонов и участков трубопровода от сантехприбора до стояка;
- смена вентильной головки кранов смесителей;
- смена смесителя для умывальника;
- то же, для ванн с гибким шлангом;
- замена умывальников, моек, раковин, полотенцесушилок;
- ремонт смывного бачка со сменой устройств;
- установка запорной арматуры к смывному бачку; замена смывного бачка; замена унитазов всех

видов;

- смена смывной трубы; *

– установка кронштейнов под санитарные приборы; восстановление гидроизоляции в санузлах и ванных комнатах.

2. Электромонтажные работы:

- смена неисправного выключателя для открытой проводки; то же, штепсельной розетки;
- смена выключателя для скрытой проводки с пробивкой гнезд; то же, штепсельной розетки;
- смена неисправного потолочного или настенного патрона; демонтаж щитка со счетчиком; установка щитка для электросчетчика; установка однофазного электросчетчика; прокладка электропроводки;
- ремонт или смена электропроводки от ввода в квартиру (кроме мест общего пользования в коммунальных квартирах);
- снятие неисправных выключателей или переключателей; замена электрических и газовых плит.

Отчет

о работах (услугах), выполненных (оказанных) при осуществлении деятельности по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, управлению многоквартирным домом, расположенного по адресу:
г. Новосибирск, ул. 2-я Обская, д. 154

Отчетный период: _____

Управляющая организация: ООО «УК «Марсель»

Площадь дома (м. кв.) _____

Количество/ площадь квартир _____ / _____

Количество/площадь помещений (находящихся в собственности юр (физ.) лиц) _____

Количество зарегистрированных граждан _____

Вид услуги	Долг по платежам на начало отчетного периода	Начислено	Оплачено	Долг по платежам на конец отчетного периода	Затраты руб.
Содержание жилья и текущий ремонт					
Капитальный ремонт					

Раздел 1. Текущий ремонт и благоустройство

	Наименование работ	Ед.изм.	Объем	Сумма, руб.
ВСЕГО				
1.1.	(расшифровка по видам работ)			

Раздел 2. Капитальный ремонт

	Наименование работ	Ед.изм.	Объем	Сумма, руб.
ВСЕГО				
2.1.	Расшифровка по видам работ			
2.2.				