

**ПРОЕКТ
ДОГОВОР № 1/___**
по управлению многоквартирным домом

г. Новосибирск

«___» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Сибкомсервис», в лице директора Оспенникова Виктора Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и _____, являющийся (аяся) собственником квартиры № _____ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Новосибирск, ул. Королева, д. 3, действующий (ая) на основании Выписки из Единого гос. Реестра недвижимости, именуемый (ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. **Управляющая организация** обязуется оказывать услуги и выполнять работы, направленные на достижение целей управления многоквартирным жилым домом, расположенном по адресу: г. Новосибирск, ул. Королева, д. 3 (далее по тексту – дом), а **Собственник** обязуется оплачивать эти услуги и работы согласно условиям настоящего Договора.

1.2. Состав общего имущества дома определен в «Перечне общего имущества дома» (Приложение № 1 к настоящему договору).

1.3. Услуги и работы по управлению домом включают:

- качественное и надлежащее содержание, эксплуатацию и ремонт общего имущества дома согласно «Перечню общего имущества дома» (Приложение № 1 к настоящему договору);
- создание условий для сохранности общего имущества дома;
- обеспечение пользователей жилых помещений (квартир) дома коммунальными и иными услугами надлежащего качества и в надлежащем количестве;
- иные услуги и работы, направленные на достижение целей управления домом.

1.4. Работы и услуги осуществляются **Управляющей организацией** в соответствии с условиями настоящего Договора, а также на основании действующих в Российской Федерации нормативных документов и правил, их положений, в том числе рекомендуемых, действующих на момент заключения Договора.

2. ОБЩИЕ ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. **Стороны обязуются:**

2.1.1. Содержать общее имущество дома в соответствии с требованиями нормативных документов, а также действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности и не допускать хранения взрывоопасных веществ и веществ, угрожающих безопасности и/или здоровью жителей дома.

2.1.2. Обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания.

3. ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ.

3.1. **Управляющая организация** своими силами, а также силами иных организаций оказывает услуги и выполняет работы, согласно Перечня и стоимости работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями (Приложение № 2 к настоящему договору). Договора с иными организациями **Управляющая компания** заключает от своего имени и за счет **Собственника**.

3.2. На момент заключения настоящего Договора «Перечень и стоимость работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями» (Приложение № 2 к настоящему договору), оказываемых и выполняемых **Управляющей организацией** и иными организациями по настоящему Договору за ежемесячную плату **Собственника**, согласно условиям настоящего Договора, является исчерпывающим.

Услуги и работы, не предусмотренные «Перечнем и стоимостью работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями» (Приложение № 2 к настоящему договору) оказываются и выполняются **Управляющей организацией** для **Собственника** за отдельную плату.

3.3. **Управляющая организация обязуется:**

- оказывать услуги и выполнять работы качественно, в объеме и сроки, предусмотренные настоящим Договором;
- обеспечить круглосуточную ежедневную работу аварийно-диспетчерской службы;
- не позднее, чем за 1 (одни) сутки предупреждать **Собственника** о временном (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг;
- в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня подписания настоящего Договора произвести осмотр коммуникаций, оборудования и конструктивных элементов дома и оформить соответствующий Акт;
- в течение 90 (девяноста) рабочих дней со дня оформления Акта осмотра коммуникаций, оборудования и конструктивных элементов дома, представить на его основании предложения **Собственнику** по необходимым дополнительным работам и услугам, не предусмотренными «Перечнем и стоимостью работ, услуг, оказываемых **Управляющей организацией** и иными организациями» (Приложение № 2 к настоящему договору) на момент подписания Договора;

- вести соответствующую техническую документацию на дом;
- представлять **Собственнику** платежные документы на внесение платы по настоящему Договору не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем;
- выполнять заявки **Собственника** по устранению неисправностей и аварий;
- рассматривать предложения и заявления **Собственника** по улучшению работы **Управляющей организации** в месячный срок;
- направлять своего представителя для участия в общих собраниях **Собственников**;
- учитывать предложения и пожелания **Собственника** при проведении текущего, капитального ремонта;
- по четвергам с 15:00 до 17:00 организовать прием граждан по личным вопросам;
- при изменении количества проживающих в занимаемом **Собственником** жилом помещении граждан, в течение 10 (десяти) рабочих дней после предоставления соответствующих документов произвести перерасчет оказанных услуг и выполненных работ.

3.4. **Управляющая организация** обязана предупреждать **Собственника** о необходимости устранить нарушения, связанные с использованием **Собственником**, или лиц, совместно с ним проживающих, жилого помещения не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов соседей и других **Собственников** помещений дома.

В случае повторных нарушений со стороны **Собственника** или проживающих в его помещении лиц, потребовать соблюдения норм и правил в судебном порядке.

4. ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА.

4.1. Собственник обязуется:

4.1.1. Использовать и содержать занимаемое жилое помещение, а также общее имущество дома исключительно в соответствии с их назначением и в целях согласно действующему законодательству РФ.

4.1.2. Извещать **Управляющую организацию** о количестве лиц, проживающих в занимаемом жилом помещении дома для определения размера платы по настоящему Договору.

4.1.3. Допускать в занимаемое жилое помещение в доме работников **Управляющей организации**, обслуживающих дом, а также лиц, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения для устранения аварий, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией.

4.1.4. Незамедлительно сообщать **Управляющей организации** по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 86 об имеющихся повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях дома.

4.1.5. Соблюдать Правила пожарной безопасности и противопожарной защиты при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самостоятельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, мест общего пользования, запасных выходов и т.д.

4.1.6. Без оформления в установленном порядке письменных разрешений соответствующих органов государственной власти и местного самоуправления, а также **Управляющей организации**:

- не производить перенос инженерных сетей в занимаемом жилом помещении дома;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;
- дополнять секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций дома;
- не производить самостоятельных отключений систем инженерного оборудования, за исключением аварийных ситуаций;
- не производить переустройство и реконструкцию занимаемого жилого помещения в доме.

4.1.7. Производить оплату за услуги и работы **Управляющей организации** по управлению домом, предусмотренные «Перечнем и стоимостью работ, услуг, оказываемых **Управляющей организацией** и иными организациями» (Приложение № 2 к настоящему договору) в объеме и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.8. Пропорционально своей доле в общем имуществе дома принимать участие в оплате общих для дома дополнительных расходах, не предусмотренных в «Перечне и стоимости работ, услуг, оказываемых **Управляющей организацией** и иными организациями» (Приложение № 2 к настоящему договору) и направленных на достижение целей управления домом, утвержденных общим собранием собственников.

4.1.9. Выполнять правила пользования жилым помещением, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные, эксплуатационные требования предусмотренные законодательством, в том числе:

- поддерживать чистоту и порядок на балконах, лоджиях, в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования;
- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- не допускать засорения канализации;
- не допускать курение в местах общего пользования;

- не производить слив воды из системы и приборов отопления.

5. ПРАВА СОБСТВЕННИКА.

5.1. Собственник имеет право:

5.1.1. Получать услуги в объемах, не ниже установленных настоящим Договором и органами местного самоуправления нормативов потребления услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

5.1.2. В установленном законодательством РФ порядке требовать возмещения убытков, причиненных **Управляющей организацией** вследствие невыполнения, или ненадлежащего выполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

5.1.3. Предоставлять заявки и предложения на проведение дополнительных работ и оказание дополнительных услуг, не предусмотренных «Перечнем и стоимостью работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями» (Приложение № 2 к настоящему договору).

5.1.4. В установленные настоящим Договором и законодательством РФ сроки, требовать от **Управляющей организации** устранения выявленных недостатков в услугах и работах, если эти недостатки возникли вследствие ненадлежащего выполнения **Управляющей организацией** своих обязательств по настоящему Договору.

5.1.5. Вносить предложения по улучшению работы **Управляющей организации**.

5.1.6. Получать платежные документы на внесение платы по настоящему Договору.

5.1.7. Требовать в течение 10 (десяти) рабочих дней после предоставления соответствующих документов произвести перерасчет платы по настоящему Договору при изменении количества проживающих в занимаемом **Собственником** жилом помещении лиц.

5.1.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

6. ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ.

6.1. Управляющая организация вправе:

6.1.1. В установленном законодательством РФ порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения **Собственником** обязательств по платежам и иные убытки, причиненные **Собственником** вследствие невыполнения, или ненадлежащего выполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.1.2. Организовывать и проводить в установленном законодательством РФ порядке проверки количества проживающих в занимаемом **Собственником** жилом помещении в доме лиц.

6.1.3. Организовывать и проводить проверки коммуникаций, оборудования и конструктивных элементов дома.

6.1.4. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги в одностороннем порядке производить перерасчет платы по настоящему Договору, известив об этом **Собственника** путем направления ему соответствующего платежного документа.

6.1.5. В случае выявления факта иного количества лиц, проживающих в занимаемом **Собственником** жилом помещении в доме и не внесения за этих лиц платы после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения **Собственника**, взыскать с **Собственника** понесенные убытки.

6.1.6. Заключать договоры, направленные на достижение целей управления домом с любыми физическими и юридическими лицами, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности, если это предусмотрено законодательством РФ.

6.1.7. Сдавать в аренду общее имущество в многоквартирном доме на основании решения общего собрания **Собственников**; при этом доходы от сдачи в аренду указанного имущества Управляющая организация расходует на цели, предусмотренные настоящим договором.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ И УСЛУГИ

7.1. **Управляющая организация** вправе по настоящему Договору на основании решения общего собрания **Собственников** проводить и/или организовывать работы по капитальному ремонту (реконструкции) дома или его отдельных элементов:

7.1.1. **Управляющая организация** обязана известить **Собственников** об установленных согласно техническим регламентам сроках проведения работ по капитальному ремонту (реконструкции) дома или отдельных элементов не позднее, чем за 6 (шесть) месяцев до их наступления.

7.1.2. Решение о проведении работ по капитальному ремонту (реконструкции) дома или отдельных элементов, принимается **Собственниками** на общем собрании с участием представителя **Управляющей организации** не позднее, чем за 2 (два) месяца до наступления регламентных сроков таких работ и оформляется соответствующим протоколом.

7.1.3. На общем собрании **Собственников** по вопросу проведения капитального ремонта (реконструкции) дома или отдельных элементов решаются следующие вопросы:

- целесообразность проведения капитального ремонта (реконструкции) дома;
- содержание и сроки проведения работ (составление дефектной ведомости и календарного плана-графика работ);
- ориентировочная цена работ и материалов;
- порядок оплаты работ;
- выбор генеральной подрядной организации;
- качество и гарантийные сроки на работы;
- ответственность и права сторон;
- контроль со стороны **Собственников** качества выполнения работ.

7.1.4. На условиях, определенных решением общего собрания **Собственников, Управляющая организация** с подрядной организацией заключает договор на проведение работ по капитальному ремонту (реконструкции) дома или отдельных элементов.

7.2 **Управляющая организация** вправе по настоящему Договору на основании решения общего собрания **Собственников** об утверждении размера ежемесячного целевого взноса на выплату вознаграждения Председателю Совета многоквартирного дома, ежемесячно начислять и включать в платежные документы (квитанции), выставляемые собственникам жилых/нежилых помещений, сумму вознаграждения Председателю Совета многоквартирного дома.

7.3. **Управляющая организация** вправе проводить и/или организовывать работы по комплексному ремонту внутри жилых помещений **Собственников** по их письменным заявлениям:

7.3.1. На основании заявления **Собственника** между **Управляющей организацией** и **Собственником** заключается Договор, в котором оговариваются следующие вопросы:

- содержание и сроки проведения работ (составление дефектной ведомости и календарного плана-графика работ);

- ориентировочная цена работ и материалов;
- порядок оплаты работ;
- качество и гарантийные сроки на работы;
- ответственность и права сторон;
- контроль со стороны **Собственника** качества выполнения работ.

7.4. **Управляющая организация** за дополнительную плату также вправе проводить и/или организовывать иные работы и оказывать иные услуги, не предусмотренные в «Перечне и стоимости работ, услуг, оказываемых **Управляющей организацией** и иными организациями» (Приложение № 2 к настоящему договору) по письменным заявлениям **Собственников**.

В частности, **Управляющая организация** вправе по заявлению **Собственника** устранять повреждения жилого помещения **Собственника**, а также производить ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического, электротехнического и иного оборудования, находящегося внутри жилого помещения **Собственника** и не относящегося к общему имуществу дома.

8. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ

8.1. **Собственник** осуществляет контроль над выполнением **Управляющей организацией** ее обязательств по настоящему Договору самостоятельно или через уполномоченное лицо, представляющего интересы **Собственника** на основании доверенности, оформленной в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2. Недостатки, выявленные **Собственником** или уполномоченным общим собранием **Собственников** жилых (квартир) и нежилых помещений старшим по дому, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей **Управляющей организации**:

8.2.1. Недостатки, указанные в акте, а также предложения **Собственников** по устранению этих недостатков, рассматриваются **Управляющей организацией** в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения акта.

8.2.2. **Управляющая организация** в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения акта, вправе организовать обсуждение недостатков и предложений по их устранению на общем собрании **Собственников** с участием своего представителя.

8.2.3. В случае отказа **Собственников** от проведения общего собрания по обсуждению выявленных недостатков, причин их возникновения и предложений по их устранению, **Управляющая организация**, если эти недостатки возникли по вине **Управляющей организации**, вследствие ненадлежащего выполнения своих обязательств по настоящему Договору, устраняет выявленные недостатки.

8.3. **Управляющая организация** не чаще чем раз в год, на организованном **Собственниками** общем собрании, может отчитываться перед **Собственниками** о выполненных за отчетный период работах и оказанных услугах.

9. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ РАБОТ И УСЛУГ

9.1. Плата по настоящему Договору включает:

9.1.1. Плату за работы и услуги согласно «Перечня и стоимости работ, услуг, оказываемых **Управляющей организацией** и иными организациями» (Приложение № 2 к настоящему договору).

9.2. Расчетный период для оплаты работ и услуг, предусмотренных «Перечнем и стоимостью работ, услуг, оказываемых **Управляющей организацией** и иными организациями» (Приложение № 2 к настоящему договору) устанавливается в один календарный месяц.

Срок оплаты – до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем. Начисление и оплата стоимости услуг и работ, предусмотренных в «Перечне и стоимости работ, услуг, оказываемых **Управляющей организацией** и иными организациями» (Приложение № 2 к настоящему договору), осуществляется после получения Акта приема-передачи жилого помещения **Собственником**.

9.3. Плата за работы и услуги, предусмотренные «Перечнем и стоимостью работ, услуг, оказываемых **Управляющей организацией** и иными организациями» (Приложение № 2 к настоящему договору) вносится **Собственником** на основании соответствующих платежных документов, представленных **Управляющей организацией** не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

Плата осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет **Управляющей организации** через отделения Сбербанка или в кассу **Управляющей организации**.

9.4. Оплата дополнительных работ и услуг, не предусмотренных «Перечнем и стоимостью работ, услуг, оказываемых **Управляющей организацией** и иными организациями» (Приложение № 2 к настоящему договору)

производится **Собственником** отдельно от платы по настоящему Договору, согласно решению общего собрания **Собственников**, согласно условиям отдельно заключенного **Собственником** договора с **Управляющей организацией**.

9.5. **Управляющая организация** вправе без согласования с **Собственником** помещений к ранее установленной в Перечне стоимости работ, услуг, оказываемых **Управляющей организацией** и иными организациями (Приложение № 2 к настоящему договору) применить индексацию цен, в том числе в случае, если инициированное **Управляющей организацией** общее собрание **Собственников** помещений не состоялось по причине отсутствия кворума, установленного п. 1.ст. 46 ЖК РФ. Индексация цен стоимости работ, услуг, оказываемых **Управляющей организацией** и иными организациями (Приложение № 2 к настоящему договору) рассчитывается с учетом применения величины индекса потребительских цен, рассчитываемых Госкомстатом РФ за каждый предыдущий год в целом по товарам и услугам.

9.6. **Управляющая организация** обязана извещать **Собственника** об изменениях размера оплаты работ и услуг, предусмотренных пунктами 9.5. настоящего договора.

9.7. Неиспользование помещения не освобождает **Собственника** от расходов на содержание и текущий ремонт и от уплаты коммунальных платежей. При временном отсутствии **Собственника** при предоставлении подтверждающих документов возможен перерасчет платы за отдельные виды коммунальных услуг в Порядке, утвержденном Правительством РФ.

9.8. **Управляющая компания**, в соответствии с принятым решением **Собственником** МКД, оставляет у себя в качестве вознаграждения 10% от сумм, поступающих за передачу в пользования (аренду) мест общего пользования, за размещение линейно-кабельных сооружений в местах общего пользования и за замещение рекламных конструкций.

10. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Все изменения к настоящему Договору действительны, если они выполнены в письменной форме путем составления дополнительного соглашения, подписанного Сторонами.

10.2. Настоящий Договор, может быть, расторгнут **Собственником** в одностороннем порядке без согласия **Управляющей организации** только на основании решения общего собрания **Собственников** жилых (квартир) и нежилых помещений дома. При этом **Собственники** должны в письменной форме уведомить **Управляющую организацию** о причинах расторжения за 30 (тридцать) календарных дней до расторжения Договора. При этом **Собственник** осуществляет расчет с **Управляющей организацией** согласно «Перечня и стоимости работ, услуг, оказываемых **Управляющей организацией** и иными организациями» (Приложение № 2 к настоящему договору) до даты расторжения договора, включительно.

Если устранение причин расторжения настоящего Договора находится в компетенции **Управляющей организации** и если ею за 30 (тридцать) календарных дней предприняты меры по устранению этих причин и при согласии **Собственников** помещений в доме, действие Договора может быть продолжено.

10.3. Договор подлежит изменению, независимо от согласия Сторон, в случае принятия закона или другого нормативного Акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали на момент заключения Договора.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. В случае, если **Собственник** не своевременно и/или не полностью внес плату по настоящему Договору, последний обязан уплатить **Управляющей организации** пени в соответствии с действующим законодательством.

11.3. Уплата пени не освобождает Стороны от выполнения принятых на себя обязательств по Договору.

11.4. Убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по Договору, возмещаются в полной сумме сверх неустойки.

11.5. **Собственник** несет ответственность в полном объеме за ущерб, причиненный **Управляющей организации** в результате противоправных действий **Собственника** в период действия настоящего Договора; за ущерб, причиненный **Управляющей организацией** в результате судебных решений по искам третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций.

11.6. Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине **Собственника** или лиц, проживающих в жилом помещении, обеспечивает **Управляющая организация** за счет **Собственника**, либо, с согласия **Управляющей организации**, **Собственник**.

11.7. Если **Собственниками** помещений в доме не производятся регламентные работы по капитальному ремонту (реконструкции) дома или отдельных элементов, согласно п. 7.1. настоящего Договора, ответственность за состояние общего имущества дома и его ухудшение, ложится на **Собственников** помещений в доме.

Вместе с тем, в случае невыполнения **Собственниками** помещений в доме регламентных работ по капитальному ремонту (реконструкции) дома или отдельных элементов, **Управляющая организация** оставляет за собой право изменять размер платы по Договору в части содержания и текущего ремонта общего имущества дома на сумму увеличения затрат на эксплуатацию дома в одностороннем порядке.

11.8. Устранение недостатков инженерного оборудования, строительства, выявленных в процессе обслуживания дома после истечения гарантийного срока эксплуатации, производится за счет средств **Собственника** совместно с другими **Собственниками** помещений дома, на основании дополнительного Договора.

11.9. При выявлении, после вступления в силу настоящего Договора, разницы в размерах площади жилого помещения (квартиры), указанной в настоящем Договоре и площадью жилого помещения, указанной в свидетельстве на право собственности на жилое помещение, для расчетов оплаты за услуги, с момента вступления в силу настоящего Договора, подлежит применению размер площади жилого помещения, указанной в свидетельстве на право собственности жилого помещения.

- 11.10. Договор заключен на срок 1 (один) год.
11.11. Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.
11.12. Действие настоящего Договора по истечении срока действия продлевается на 5 (пять) лет на тех же условиях и без подписания нового Договора, если не принято решение общего собрания Собственников помещений дома о смене **Управляющей организации** и расторжении настоящего Договора.
11.13. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, первый из которых хранится в **Управляющей организации**, второй – у **Собственника**.
11.14. Все споры, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора или в связи с ним, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
11.15. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:
1. Приложение № 1 Перечень общего имущества дома.
2. Приложение № 2 Перечень и стоимость работ, услуг, оказываемых **Управляющей организацией** и иными организациями.
3. Приложение № 3 График работы специалистов и представителей ООО УК «Сибкомсервис».
4. Приложение № 4 Памятка о мерах пожарной безопасности.
11.16. Реквизиты и подписи сторон:

Управляющая организация:

ООО УК «Сибкомсервис»

Адрес: 630102, г. Новосибирск, ул. Шевченко 11 оф. 6_4
р/с 40702810744050049282
ПАО «Сбербанк» г. Новосибирск
БИК 045004641, ИНН/КПП 5405960015/540501001,
ОГРН 1155476073301.
тел. 209-28-72 бухгалтерия; тел. 209-209-4 офис.
тел. 304-80-77 диспетчер (аварийные ситуации)
управляющая Гончарова Галина Ивановна
www.uk-sibservis.su
e-mail: uk.sks.54@gmail.com

Собственник:

Паспорт: _____ № _____, выдан

Зарегистрирован(а) по адресу:
г. _____,
ул. _____, д. _____, кв. _____
Тел. _____

Подписи сторон

Директор ООО УК «Сибкомсервис»

Собственник квартиры №

_____/В.В.Оспенников/
м.п.

_____/ /

Общее имущество

многоквартирного жилого дома, находящееся в управлении по Договору управления.

Характеристика конструктивных элементов и инженерного оборудования дома.

Общие сведения о доме			
	Адрес	ул. Королева, 3	
	Дата ввода в эксплуатацию		
	Вид здания	Жилой дом	
	Количество этажей	20	
	Количество подъездов	1	
	Количество квартир	158	
	в т. ч. с электроплитами		
	Количество лифтов (в т. ч. грузовых)	2	
	Количество мусорокамер	-	
	Объём здания, куб. м	36127,0	
	Общая площадь, кв. м	8341,8	
	Жилая площадь, кв. м	7398,2	
	Вспомогательная площадь, кв. м		
	Площадь нежилых помещений, кв. м	441,2	
	Тип входной двери		
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Единица измерения	Измерения
1	2	3	4
Характеристика конструктивных элементов и инженерного оборудования дома			
1	Фундамент	погон. м	
2	А. Наружные, внутренние капитальные стены	куб. м	
	Б. Перегородки	кв. м	
3	Перекрытия	чердачные	кв. м
		междуэтажные	кв. м
		подвальные	кв. м
4	Кровля	кв. м	
5	Межпанельные швы	погон. м	
6	Полы	кв. м	
7	Проемы	Оконные (МОП)	шт.
		Дверные (МОП)	шт.
8	Отделочные работы	наружная отделка:	
		а) цоколя	кв. м
		б) стен	кв. м
		внутренняя отделка	кв. м
9	Инженерные сети и коммуникации	центральное отопление	погон. м
		электроосвещение	погон. м
		водопровод	погон. м
		канализация	погон. м
		горячее водоснабжение	погон. м
		вентиляция	погон. м
		радио	погон. м
		телевидение	погон. м
		телефон	погон. м
		пожаротушение	погон. м
	мусоропровод	погон. м	-

		лифты	грузовой	шт.	1
			пассажирский	шт.	1
10	Технические помещения	подвальные		кв. м	
		чердачные		кв. м	
11	Техническое оборудование	электротехническое	эл. щитовая		
				шт.	
				шт.	
				шт.	
				шт.	
		санитарно-техническое	Насосная станц		
				шт.	
			Пожарная станц	шт.	
				шт.	
				шт.	
12	Придомовая территория	асфальтовое покрытие		кв. м	
		Тротуарная плитка		Кв.м.	
		газоны		кв. м	
13	Убираемая площадь			кв. м	

Управляющая организация:

Директор ООО УК «Сибкомсервис»

_____/В.В.Оспенников/
м.п.

Собственник:

№ квартиры ____

_____/ /

Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом по адресу: ул. Королева 3 содержанию и ремонту общего имущества.

Общая площадь дома, кв.м.

7405,00

№ п/п	Виды работ и услуг	Условия выполнения/Периодичность оказания услуг, выполнения работ	Стоимость работ и услуг в год, руб.	Стоимость работ и услуг в месяц, руб.	Размер платы на кв.м. в месяц, руб. в мес.
1	Техническое обслуживание внутридомовых инженерных сетей	Проведение технических осмотров, проведение профилактических работ и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, техническое обслуживание общедомовых приборов учета и их поверка и др., обслуживание противопожарной автоматики, техническое обслуживание лифтов, обслуживание системы вентиляции, обслуживание системы контроля доступа	255 028,20	21 252,35	2,87
2.	Аварийно-ремонтное обслуживание	Непрерывно (на системах водо, электро и теплоснабжения, канализации)	71 088,00	5 924,00	0,80
3.	Техническое обслуживание внутридомовых конструктивных элементов зданий	Проведение технических осмотров, проведение профилактических работ и устранение незначительных неисправностей в конструктивных элементах зданий, очистка подвальных помещений	368 769,00	30 730,75	4,15
4.	Работы по санитарному содержанию лестничных клеток:	подметание, мытье 1 раз в месяц	272 800,20	22 733,35	3,07
	сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов	1 раз в неделю			
	влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, лестничных площадок и маршей, пандусов	2 раз в неделю, лифтовые холлы 1-х этажей и тамбур 5 раз в неделю			
	влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботоковых устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, пологен дверей, доводчиков, дверных ручек	2 раз в год			
	мытье окон	1 раз в год			
	очистка систем защиты от града (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямиков, текстильных матов).	по мере необходимости			
5.	Работы по содержанию придомовой территории:		466 515,00	38 876,25	5,25
	холодный период:				
	очистка крышек люка колодезев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5см	1 раз в неделю			
	усовершенствованным покрытием	в дни снегопада			
	сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеевности свыше 5см	по мере необходимости			
	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	по мере необходимости			
	очистка придомовой территории от наледи и льда	по мере необходимости			
	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома	ежедневно			
	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	5 раз в неделю			
	теплый период: подметание и уборка придомовой территории	1 раз в неделю			

	подметание и уборка придомовой территории	5 раз в неделю			
	уборка и выкашивание газонов	2 раза за период			
	прочистка ливневой канализации	по мере необходимости			
6.	Механизированная уборка придомовой территории (в т.ч. Вывоз снега)	по мере необходимости	133 290,00	11 107,50	1,50
7.	Дератизация	ежемесячно	8 886,00	740,50	0,10
8.	Дезинсекция, дезинфекция	по мере необходимости	0,00	0,00	
9.	Затраты на общехозяйственные расходы	услуги за программное обеспечение, расходы на содержание и приобретение оргтехники, услуги консультационные и информационные, услуги некоммерческого партнерства "Объединенная расчетная система", канцелярские товары, товары для поддержания санитарного состояния дома, инвентарь	84 417,00	7 034,75	0,95
10.	Диспетчеризация	диспетчер прием заявок от граждан/ вызов специалистов	701 105,40	58 425,45	7,89
11.	Паспортист	выдача справок, выписок из домовой книги	39 098,40	3 258,20	0,44
12.	Управление Многоквартирным домом	Планирование работ по содержанию и ремонту переданных в управление объектов, планирование финансовых и технических ресурсов, осуществление систематического контроля над качеством услуг, работ подрядчиков и за исполнением иных договорных обязательств, оплата работ и услуг подрядчиков в соответствии с заключенными договорами начисление и сбор платежей с нанимателем и собственником помещений, вызывание задолженности по оплате ЖКУ, ведение технической документации на переданные в управление объекты, услуги диспетчеров, услуги паспортиста, работа с населением, в т.ч. рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания, заключение договоров на использование общего имущества дома (в том числе договоров аренды, провайдеров и т.п.) представление информации по дому по запросу собственников, информирование собственников об изменениях в законодательстве ЖКХ через совет дома, ведение претензионной и исковой работы по деятельности дома, услуги по содержанию общего имущества по предписаниям или для ликвидации причин, угрожающих жизни и здоровью граждан, и д.п.	353 662,80	29 471,90	3,98
	Общая стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома		2 754 660,00	229 555,00	31,00

Управляющая организация:
Директор ООО УК «Сибкомсервис»

/В.В. Осипников/

Собственник:
квартира/офис№

/ _____ /

к Договору по управлению общим имуществом дома

ул. Королева, 3 № 1/ _ от « » 20__ г.

График работы специалистов и представителей ООО УК «Сибкомсервис»:

Должность	Телефон	Место, дни и часы приема	Круг обязанностей (решаемые вопросы данным специалистом, представителем)
Управляющий	304-80-77	Понедельник — четверг с 9 ⁰⁰ -17 ⁰⁰ час. Пятница с 9 ⁰⁰ -16 ⁰⁰ час. обед с 13 ⁰⁰ -14 ⁰⁰	Организация работы персонала, составление Актов осеннего и весеннего обследования, осмотр домового оборудования и МОП, устранение выявленных недостатков, содержание дома согласно Инструкции.
Бухгалтер	209 28 72	Кирова, 86 Понедельник — четверг с 9 ⁰⁰ -17 ⁰⁰ час. Пятница с 9 ⁰⁰ -16 ⁰⁰ час обед с 13 ⁰⁰ -14 ⁰⁰	Начисление платежей, подготовка документов на должников, финансовые отчеты
Инженер по эксплуатации	209-209-4	Кирова, 86 Понедельник — четверг с 9 ⁰⁰ -17 ⁰⁰ час. Пятница с 9 ⁰⁰ -16 ⁰⁰ час	Эксплуатация жилого комплекса (автопарковки) согласно Инструкции, проведение профилактических работ оборудования.
Диспетчер/ Консьерж	304-80-77	круглосуточно	Прием аварийных заявок, вызов специалистов/открытие ворот
Паспортист	209-209-4	уточняется	Выдача справок, выписок из домовой книги
Электрик		Понедельник — четверг с 9 ⁰⁰ -17 ⁰⁰ час. Пятница с 9 ⁰⁰ -16 ⁰⁰ час. обед с 13 ⁰⁰ -14 ⁰⁰	По регламенту и заявкам.
Сантехник		Понедельник — четверг с 9 ⁰⁰ -17 ⁰⁰ час. Пятница с 9 ⁰⁰ -16 ⁰⁰ час. обед с 13 ⁰⁰ -14 ⁰⁰	По регламенту и заявкам.
Техничка	Не заполняется	Понедельник — пятница	Еженедельное мытье полов на всех этажах в летний и зимний период, влажная уборка лифтов и холла 1-го этажа ежедневно, почтовых ящиков, сухая уборка пожарной лестницы 2 раза в месяц, генеральная уборка 2 раза в год
Дворник	Не заполняется	Понедельник — пятница	Ежедневная уборка прилегающей территории в зимний и летний период, уборка площадки под ТБО, чистка урн, уборка снега, подметание и полив территории в летний период.
<p align="center">Управляющая организация: Директор ООО УК «Сибкомсервис» _____ /В.В.Оспенников/ м.п.</p>			<p align="center">Собственник: квартира № _____ / _____ /</p>

Памятка №
о мерах пожарной безопасности в жилом доме.

Жильцу: _____
(фамилия, имя, отчество)

Проживающему по ул. Королева, 3, кв. _____

Основными причинами возникновения пожаров служат: *неосторожное курение, неосторожное обращение с огнем, нарушения правил технической эксплуатации электрооборудования и нарушения правил пожарной безопасности при эксплуатации бытовых электроприборов; поджог; нарушение правил пожарной безопасности при проведении газосварочных работ.*

В большинстве пожаров, происходящих в жилых домах, виновниками их возникновения являются сами жильцы, которые не знают или не желают соблюдать элементарные правила пожарной безопасности, не задумываются о том, что в результате их беспечности могут пострадать окружающие люди. **Кроме того, анализ статистики пожаров показывает, что значительное их количество происходит по вине лиц, находящихся в нетрезвом состоянии.**

В соответствии с законодательством России, ответственность за пожарную безопасность жилых помещений несут жильцы, которые за нарушения правил пожарной безопасности, повлекшее возникновение пожара, могут быть привлечены к административной (по ст. 20.4 ч. 3 КоАП РФ) или уголовной ответственности

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

1. Захламлять предоставленную жилплощадь, чердаки, подвалы сгораемыми материалами и мусором.
2. Загромождать общие коридоры, лестничные площадки, балконы, лоджии домашним имуществом, а также устанавливать перегородки в лестничных клетках жилых домов без согласования с органами Госпожнадзора
3. Оставлять без присмотра включенные в сеть электронагревательные приборы, а также перегружать электрическую сеть.
4. Оставлять в квартирах малолетних детей одних, разрешать им играть со спичками, самостоятельно пользоваться нагревательными приборами и оставлять их наедине с работающим телевизором.
5. Пользоваться открытым огнем (свечами, факелами и т.д.) при посещении подвалов и чердаков.
6. Забивать наглухо и загромождать мебелью запасные эвакуационные люки на балконах и лоджиях, а также двери и переходы для людей в смежные секции и выходы на лестницы в девятиэтажных жилых домах и жилых домах повышенной этажности.
7. Курить в постели, бросать не потушенные окурки в мусоропроводы, а также вниз с балконов и лоджий.

Курить можно только в строго отведённых местах.

Граждане, обнаружившие пожар или возгорание, ОБЯЗАНЫ:

1. Сообщить о пожаре в пожарную охрану по телефону 01 и назвать точный адрес пожара.
2. До прибытия пожарной охраны организовать спасение или эвакуацию людей и имущества из горящего помещения и приступить к тушению огня первичными средствами пожаротушения (вода, песок, плотная ткань).
3. Если пожар принимает угрожающие размеры, и Вы не можете самостоятельно справиться с огнем, срочно покиньте помещение по наиболее безопасному пути.
4. Если не удалось покинуть помещение, в которое может проникнуть дым и огонь из соседнего помещения, дождитесь приезда пожарных. Закройте дверь, намочите тряпки, полотенца и т.п. и плотно заткните щели между дверью и косяками. Поливая дверь водой, можно повысить ее огнестойкость.

Помните, что пожар легче предотвратить, чем его тушить.

Памятку № _____ получил _____ (Ф.И.О)

