

Договор управления многоквартирным домом

г. Новосибирск

«29» декабря 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Территория Актуального комфорта. Сервисная компания» (сокращенное наименование ООО «ТАК. Сервис»), именуемое в дальнейшем «УК», в лице директора Гаврилова Артёма Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома с подземной автостоянкой (далее «Помещения»), расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Костычева, д. 21 (1 этап строительства, секция 1.1.), (далее «МКД»), именуемые в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, протокол № 1 от «29» декабря 2025 г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в МКД.

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, Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства и общего имущества, находящегося в многоквартирном жилом доме и иными правовыми и нормативными актами Российской Федерации, Новосибирской области, города Новосибирска.

2. Предмет договора

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам и иным лицам, пользующимися и/или владеющими помещениями на иных основаниях, предусмотренных действующим законодательством РФ (далее «Иные лица»), в соответствии с решением общего собрания Собственников.

2.2. По настоящему Договору УК, в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в МКД (далее «Общее имущество»), предоставлять коммунальные и жилищные услуги надлежащего качества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав Общего имущества, в отношении которого осуществляется обслуживание, содержание и управление по настоящему Договору, определяется в пределах границ эксплуатационной ответственности, приведенных в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. УК управляет МКД на основании Перечня работ и (или) услуг по управлению МКД содержанию и ремонту Общего имущества, (далее «Перечень») (Приложение №2 к настоящему Договору). Перечень утверждается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (далее «Общее собрание Собственников») на основании предложения УК и устанавливается сроком не менее чем на один год. Действие Перечня пролонгируется, в том случае, если на Общем собрании Собственников вопрос утверждения нового перечня не выносился. Перечень является неотъемлемой частью настоящего Договора с момента утверждения его на Общем собрании Собственников и подписания уполномоченным лицом УК. Перечень не может быть утвержден в объеме работ и услуг меньше, предусмотренного действующим законодательством минимального перечня работ и услуг.

2.5. Изменение Перечня при необходимости приведения его в соответствие с установленным Правительством Российской Федерации минимальным перечнем необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме работ, услуг (минимально-необходимых работ, услуг) осуществляется по предложениям УК путем принятия соответствующего решения на Общем собрании Собственников.

2.6. УК за отдельную плату оказывает услуги и выполняет работы, не включенные в Перечень (далее «Дополнительные услуги»). Перечень дополнительных услуг и их стоимость определяется УК в одностороннем порядке. УК вправе в одностороннем порядке изменять перечень Дополнительных услуг без внесения изменений в настоящий Договор.

2.7. Стороны пришли к взаимному согласию о заключении смешанного договора на основании п. 3 ст. 421 ГК РФ. К отношениям сторон по настоящему Договору в соответствующих частях применяются требования гражданского законодательства и правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. УК обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению МКД по настоящему Договору с момента подписания настоящего Договора.

3.1.2. Осуществлять управление Общим имуществом в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства.

3.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению МКД, содержанию и ремонту Общего имущества, в соответствии с Перечнем.

3.1.4. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, организовывать проведение работ по содержанию и ремонту Общего имущества, путем заключения от собственного имени договоров с соответствующими организациями:

- с организациями, обслуживающими лифтовое хозяйство, иными организациями, обслуживающими общее имущество;
- с подрядными организациями на осуществление ремонтных, ремонтно-восстановительных работ;

- с поставщиками коммунальных услуг;
- иных договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора.

3.1.5. Выполнять работы и услуги по управлению МКД, по содержанию, текущему и капитальному ремонту Общего имущества, а также иные услуги, связанные с обеспечением сохранности Общего имущества, не включенные в Перечень, при условии принятия решения на Общем собрании Собственников о необходимости проведения данных работ и услуг, с определением порядка финансирования (или оплаты) их выполнения Собственниками в течение текущего календарного года.

3.1.6. Организовать проведение капитального ремонта Общего имущества в случае принятия решения Общим собранием Собственников о проведения капитального ремонта и утверждении объемов, видов работ в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление МКД.

3.1.8. Информировать Собственников путем размещения объявлений (уведомлений) на установленных информационных стендах, а в случае их отсутствия - на дверях у входа в подъезд МКД:

- о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных и иных услуг по настоящему Договору с указанием причин указанных ограничений;
- об изменении номеров телефонов аварийно-диспетчерских служб;
- об изменении тарифов на жилищные услуги, принятые собственниками на общем собрании и коммунальные услуги, в том числе корректировок за коммунальные услуги не менее чем за 5 (пять) дней до начисления, по новым тарифам и корректировкам.

3.1.9. Обеспечить регистрационный учет лиц, проживающих в МКД с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления.

3.1.10. Обеспечить по требованию Собственника и Иных лиц, в том числе действующих по распоряжению Собственника выдачу справки установленного образца, копии лицевого счета и (или) выписки из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента обращения собственника.

3.1.11. Предоставлять Собственникам для ознакомления ежегодный отчет о выполнении настоящего Договора управления (далее «Отчет»), включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества с суммой затрат за истекший год в течение первого квартала года, следующим за отчетным годом, но не ранее даты сдачи годового отчета в налоговые органы. Форма Отчета является Приложением № 5 к настоящему Договору. Предоставление Отчета для ознакомления производится путем размещения на информационном стенде и на сайте УК. При наличии возражений и замечаний со стороны Собственников, уполномоченный представитель Собственников направляет в УК письменное обращение с указанием пунктов Отчета, по которым имеются разногласия. УК в течение 5 (пяти) календарных дней в случае принятия таких возражений вносит соответствующие корректировки в Отчет либо направляет мотивированный ответ в случае их неприятия. Если в течение 10 (десяти) календарных дней с даты предоставления Отчета от Собственников возражений и замечаний не поступило, Отчет считается принятым и дальнейшему изменению не подлежит.

3.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. Предоставлять обратившемуся лицу ответ о его удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа в течение 10 рабочих дней, со дня получения письменного запроса (претензии, жалобы, требования, заявления, предложения).

3.1.13. Принимать меры к устранению недостатков качества жилищных и коммунальных услуг в течение срока установленного законом, но не более 5 (пяти) дней с даты их обнаружения, а в случаях, если данные недостатки произошли по вине УК, то в течение срока, установленного законом, но не более 3 (трех) дней, при условии наличия технической возможности и доступа к месту возникновения недостатков. УК не несет ответственности за недостатки, возникшие вследствие ненадлежащего использования общего имущества Собственниками или третьими лицами.

3.1.14. Вести и хранить переданную в УК техническую документацию на МКД, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.15. Осуществлять сбор платежей за работы и услуги по управлению МКД, содержанию и ремонту Общего имущества с Собственников и Иных лиц.

3.1.16. Осуществлять организацию систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах с поставщиками коммунальных услуг.

3.1.17. Осуществлять планирование и организацию работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту Общего имущества с учетом его технического состояния.

3.1.18. УК в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, изменение, использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование и иные действия, необходимые для выполнения УК принятых на себя обязательств).

3.1.19. Для исполнения договорных обязательств Собственники предоставляют следующие персональные данные – фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место своего рождения, адрес, семейное положение, сведения о зарегистрированном праве собственности на помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации положений настоящего Договора в части осуществления функций УК, возложенных на неё действующим законодательством Российской Федерации и заключенными договорами управления с Собственниками - субъектами персональных данных функций по управлению и техническому обслуживанию (содержанию и ремонту) состава общего имущества многоквартирного дома включая функции по учёту, начислению, выставлению единого платежного документа и сбору платы за жилищные, коммунальные, иные и прочие услуги, ведения паспортного регистрационного учёта, взыскание дебиторской задолженности с физических лиц (Собственников и нанимателей) за которыми числится задолженность по оплате за оказанные им жилищные, коммунальные и прочие услуги. Персональные данные используются исключительно в целях выполнения настоящего Договора.

3.1.20. УК обязана обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственников. В случае поручения обработки персональных данных по договору третьему лицу, УК обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.1.21. Снимать показания индивидуальных приборов учета (ХВС, ГВС, отопление, электрическая энергия), общедомовых приборов учета (ХВС, ГВС, отопление, электрическая энергия) и передавать данные в ресурсоснабжающие организации для начисления платы за коммунальные услуги Собственникам.

3.2.22. Проверять исправность ИПУ, целостность на них пломб, не чаще 1 раза в 6 месяцев. В случае передачи показаний Собственником (потребителем) при выявлении несоответствия данных приборов учета, предоставленных Собственником (потребителем), проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2. УК вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту Общего имущества.

3.2.2. Выносить на рассмотрение Общего собрания Собственников предложения о включении в план работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту Общего имущества, работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан, ежегодно предлагать плату за работы и услуги по управлению МКД, содержанию и ремонту Общего имущества с последующим утверждением размера платы на Общем собрании Собственников.

3.2.3. В случае возникновения необходимости в непредвиденных расходах, необходимости проведения дополнительных работ и услуг, связанных с исполнением предписаний контролирующих органов, устранением аварийных ситуаций, и не установленных настоящим Договором, расходы осуществляются за счет любых средств, в том числе средств на ремонт, с предварительным согласованием с советом многоквартирного дома, с последующим предоставлением отчета о расходах в соответствии с п.3.1.11. настоящего Договора.

3.2.4. Представлять интересы Собственников по защите их прав, связанных с обеспечением их коммунальными и прочими услугами.

3.2.5. Требовать допуска представителей УК (в том числе работников аварийных служб и подрядных организаций) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником (потребителем) время в занимаемое им помещение, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.6. Предъявлять к Собственнику требования по своевременному внесению платы за жилищные, коммунальные и иные услуги.

3.2.7. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате оказанных услуг по настоящему Договору, пени за просрочку платежей, причиненные убытки.

3.2.8. Производить ограничение и (или) приостановление подачи отдельных коммунальных услуг, при наличии у Собственника задолженности за жилищные, коммунальные и иные услуги более чем за шесть месяцев.

3.2.9. УК в интересах Собственников вправе передавать в пользование третьим лицам Общее имущество (в том числе для установки и эксплуатации рекламных и/или информационных конструкций). Самостоятельно определять условия и цену договоров передачи в пользование Общим имуществом, агентских договоров, иных договоров предметом которых является использование Общего имущества.

3.2.10. Представлять перед третьими лицами интересы Собственников в судебных и иных инстанциях по вопросам, связанным с управлением, содержанием, ремонтом Общего имущества, эксплуатацией МКД, а также связанных с обеспечением их коммунальными и прочими услугами. По отдельным особо сложным делам, судебным процессам привлекать лиц, специализирующихся на решении таких вопросов за отдельную плату.

3.2.11. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.12. В непредвиденных, экстренных ситуациях, связанных с ликвидацией аварий, последствий аварий, УК вправе совершать все необходимые действия в интересах и за счет средств Собственников.

3.2.13. Присутствовать на очередных и внеочередных Общих собраниях Собственников, а также при подсчете голосов по результатам голосования.

3.2.14. Выполнять Дополнительные работы и услуги в интересах конкретного Собственника и за счёт его средств, в соответствии с перечнем Дополнительных услуг.

3.2.15. Контролировать и требовать от Собственника и Иных лиц, соблюдения условий настоящего Договора и (или) приложений к нему, в частности Правил дома «Кварталы 19|56» (Приложение № 4 к Договору) (далее «Правила»), Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома: «Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой по адресу: г. Новосибирск, ул. Костычева, д. 21 («Кварталы 19|56») (далее «Инструкция»).

В случае нарушения Собственником условий настоящего Договора и (или) приложений к нему, в частности Правил, Инструкции, УК составляется акт о выявленных нарушениях.

За нарушения Собственником положений настоящего Договора и (или) приложений к нему, в частности Правил, Инструкции, УК вправе взыскать с Собственника штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч рублей). В случае необходимости восстановления Общего имущества, пострадавшего из-за нарушения Собственником настоящего Договора и (или) приложений к нему, в частности Правил, Инструкции, сумма штрафа может быть увеличена на величину, необходимую для восстановления Общего имущества.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за оказанные услуги, нести расходы на содержание принадлежащего Помещения, нести бремя расходов на содержание Общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

- 3.3.2. Принимать участие (в том числе посредством голосования) в Общих собраниях Собственников.
- 3.3.3. При переходе права собственности на Помещение (договор купли-продажи, мены, дарения или иное законное основание) или при переводе жилого помещения в нежилое Собственники обязаны погасить всю задолженность перед УК на дату перехода права собственности, а также не позднее 5 (пяти) дней с даты регистрации соответствующей сделки предоставить УК соответствующие документы.
- 3.3.4. Предоставлять УК информацию о вселении Иных лиц в принадлежащее им Помещение и об их выселении не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента наступления указанных событий.
- 3.3.5. При сдаче Помещения в аренду, производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату арендатора или нанимателя. О сдаче жилого помещения в аренду Собственник обязан уведомить УК в 5-тидневный срок с момента заключения договора.
- 3.3.6. Ознакомить всех совместно проживающих граждан, Иных лиц с условиями настоящего Договора и (или) приложений к нему, в частности Правилами, Инструкцией, а также самостоятельно контролировать и обеспечивать их соблюдение и исполнение Иными лицами.
- 3.3.7. Соблюдать санитарные, санитарно-эпидемиологические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные нормы и правила, эксплуатационные требования, предусмотренные законодательством Российской Федерации.
- 3.3.8. Содержать Помещение в технически исправном состоянии, производить его ремонт за свой счет и в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда. Поддерживать в надлежащем техническом и санитарном состоянии инженерные сети и оборудование, находящиеся в Помещении Собственника, не допуская бесхозяйного обращения с ними, производить за свой счет их текущий ремонт, учитывая права и законные интересы других Собственников, технические, противопожарные и санитарные правила содержания МКД. Соблюдать настоящий Договор и (или) приложения к нему, в частности Правила, Инструкцию.
- 3.3.9. Согласовывать в обязательном порядке с УК:
- перепланировку, переустройство и реконструкцию Помещения;
 - переустройство и переоборудование, в том числе установку, замену, перенос трубопроводов отопления и оборудования (приборов отопления, запорно-регулирующей арматуры);
 - установку, подключение, использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, регулируемую и запорную арматуру;
 - замену входной двери в Помещение.
- 3.3.10. Не производить переустройство, переоборудование, в том числе установку, замену, перенос электрических сетей, сетей водоснабжения и водоотведения, находящихся в помещении Собственника и расположенных непосредственно до приборов учета электрической энергии, горячей и холодной воды.
- 3.3.11. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем.
- 3.3.12. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.
- 3.3.13. Не совершать действия и/или бездействие, способные повлечь отключение МКД от подачи электроэнергии, воды и тепла.
- 3.3.14. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику Помещения соблюдать положения Жилищного кодекса Российской Федерации и других действующих нормативных актов.
- 3.3.15. При временном отсутствии в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентиля на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.
- 3.3.16. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу УК о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан. Принимать необходимые меры для уменьшения последствий (ущерба) вызванных аварийными ситуациями.
- 3.3.17. Обеспечить доступ в принадлежащее Собственнику помещение представителям УК и представителям специализированных организаций, имеющих соответствующие полномочия, для осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, и выполнения необходимого ремонта внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания и работ по ликвидации аварий.
- 3.3.18. Предоставить УК информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение на случай временного отсутствия Собственника в случае проведения аварийных работ.
- 3.3.19. Не осуществлять въезд на автомобильном транспорте на придомовую территорию МКД, за исключением случаев предусмотренных Правилами.
- 3.3.20. Своевременно (не позднее одного месяца с момента наступления события) предоставлять сведения и документы об изменениях в составе и количестве лиц, проживающих в помещении, а также сведения об изменениях технических характеристик такого помещения, в том числе общей и жилой площадей.
- 3.3.21. Извещать в письменной форме УК о времени, месте проведения общего собрания Собственников и подсчета голосов, а также вопросах, поставленных на голосование общего собрания Собственников, проводимого в очной или заочной форме, не менее чем за 10 дней до даты проведения собрания, либо начала голосования. Предоставлять в УК копии протокола общего собрания и решений Собственников.
- 3.3.22. Принять меры по замене индивидуальных приборов учета (при отсутствии) количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг, вышедших из строя.
- 3.3.23. Ежемесячно вносить плату за предоставленные жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.
- 3.3.24. Самостоятельно предоставлять информацию в УК о показаниях приборов учета. Собственники несут ответственность за целостность и наличие пломб на индивидуальных приборах учета, а так же за достоверность информации о

показаниях приборов учета. При наличии индивидуальных (квартирных) приборов учета холодной и горячей воды, теплоснабжения, принятых к коммерческим расчетам, ежемесячно предоставлять показания УК в срок с 23-го до 25-го числа текущего месяца. Своевременно сообщать о выходе индивидуальных (квартирных) приборов учета из строя, нарушении целостности пломбы, о замене, изменении схем их установки.

3.3.25. Собственники обязаны нести расходы на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД.

3.3.26. Не передавать в пользование третьим лицам Общее имущество без согласования с УК.

3.3.27. Собственными силами и за свой счет демонтировать в Помещении отделку, конструкции, оборудование, сети, и т.п., препятствующие и (или) затрудняющие доступ к индивидуальным приборам учета либо к общему имуществу (*далее «Препятствие»*). Если демонтаж Препятствия выполняется УК, Собственник обязан принять работы по демонтажу, а также оплатить УК стоимость демонтажа.

3.3.28. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к условиям настоящего Договора.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Получать услуги и работы по управлению МКД, по содержанию и ремонту Общего имущества и коммунальных услуг в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.2. Выступать с инициативой организации и проведения Общего собрания Собственников.

3.4.3. На перерасчет размера оплаты за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжения), за период временного отсутствия (более 5 полных календарных дней подряд) или за период непредоставления коммунальных услуг либо при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке и на условиях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.4.4. Получать от УК сведения, необходимые для предоставления Собственнику субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

3.4.5. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства домом и земельным участком, устранения недостатков деятельности УК.

3.4.6. Выбирать лиц, уполномоченных от имени Собственника, подписывать договор управления, любые изменения и дополнения к договору управления (без права подписи соглашений о расторжении либо об отказе от договора управления).

3.4.7. Осуществлять контроль за исполнением УК своих обязательств по настоящему Договору, как непосредственно, так и через уполномоченных по дому, избираемых на Общих собраниях Собственников, в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.8. Получать от УК сведения о состоянии его расчетов по оплате жилищно-коммунальных услуг (лично либо через своего представителя).

4. Порядок определения, начисления, внесения и изменения платы

4.1. Цена настоящего Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту Общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет Договора.

4.2. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту Общего имущества определяется УК ежемесячно, исходя из планово-договорной стоимости соответствующих работ, услуг, определяемой в порядке, установленном в п.4.4. Договора, скорректированной на объемы выполненных работ, оказанных услуг, указанных в отчете выполненных работ, оказанных услуг, составляемым в порядке, установленном в п.3.1.11. Договора, с учетом изменения такой стоимости при несвоевременном, неполном или некачественном выполнении работ, оказании услуг соразмерно уменьшению платы за содержание и ремонт жилого помещения, производимому в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.3. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту Общего имущества, определенная на дату заключения Договора, указывается в Приложении № 2 к Договору, а в последующие годы ежегодно устанавливается решением Общего собрания Собственников. Если Собственники, реализуя свое право на проведение очередного общего собрания, не провели ежегодное общее собрание до конца года, либо ежегодное общее собрание не состоялось по причине отсутствия кворума, либо повестка проведенного общего собрания не включала соответствующий вопрос, размер платы за услуги и работы по управлению МКД, содержание и ремонт общего имущества в МКД на следующий календарный год индексируется минимум на индекс потребительских цен РФ за предыдущие 12 месяцев, рассчитанный Федеральной службой государственной статистики, но не более, чем на 15 %. Изменение размера платы в указанном случае не требует принятия дополнительного решения общим собранием собственников.

4.4. Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией УК не производится, за исключением случаев некачественного выполнения таких работ, услуг.

4.5. Размер платы за управление, содержание и ремонт помещения устанавливается для Собственников жилых и нежилых помещений соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг, устанавливаемой в Приложении № 2, в расчете на один квадратный метр общей площади помещений в МКД в 1 месяц.

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

4.7. Размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление устанавливается в соответствии с действующим законодательством и договорами с поставщиками коммунальных услуг.

4.8. В плату по настоящему Договору не включается плата за коммунальные ресурсы, вносимая собственниками (арендаторами) нежилых помещений по заключенным ими договорам с ресурсоснабжающими организациями, а также плата, вносимая собственниками жилых помещений, непосредственно в ресурсоснабжающие организации.

4.9. Плата за Помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов.

4.10. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы по Договору Собственники обязаны уплатить УК пени в размере, установленном действующим законодательством.

4.11. УК вправе предоставлять информацию о размере, сроках и способах внесения платы по настоящему Договору, наличии/отсутствии задолженности Собственникам и Иным лицам следующими способами: путем направления SMS-уведомления, посредством почтовой и электронной связи, вручения лично, размещения в почтовые ящики. Неполучение Собственником или пользователем помещения такой информации не является основанием для невнесения платы. Собственник несет ответственность за актуальность контактной информации, предоставленной УК. В случае не предоставления или несвоевременного предоставления актуальной контактной информации, УК не несет ответственности за неполучение Собственником информации.

4.12. В случае если вносимых Собственником денежных средств недостаточно для исполнения обязательств Собственника по уплате, причитающихся УК сумм обязательства Собственника погашаются в следующей очередности:

- сумма пени, начисленной Собственнику в порядке и размере, предусмотренном действующим законодательством;
- просроченные платежи;
- очередные платежи.

Указанная очередность может быть изменена УК в одностороннем порядке без уведомления Собственника.

4.13. Неиспользование помещений не освобождает Собственника от расходов на содержание и текущий ремонт и от уплаты коммунальных платежей.

4.14. При приеме платы по Договору банками и платежными системами с плательщика гражданина может взиматься комиссионное вознаграждение.

4.15. Услуги УК, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

5. Контроль за исполнением обязательств

5.1. Контроль за исполнением УК обязательств по настоящему Договору осуществляется Собственниками либо уполномоченными представителями Собственников, а также уполномоченными государственными и муниципальными органами власти и управления.

5.2. Контроль за исполнением УК организацией обязательств по настоящему Договору осуществляется путем:

- предоставления ежегодного письменного Отчета (в соответствии с п. 3.1.11 настоящего Договора);
- участия уполномоченных представителей собственников в осмотрах состояния Общего имущества;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг.

5.3. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется Акт. Сторона, инициирующая составление Акта, обязана направить письменное уведомление о месте и времени составления Акта. Акт о нарушении качества услуг и работ по управлению МКД, по содержанию и ремонту Общего имущества или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, подписанный сторонами, является основанием для перерасчета.

5.4. Акт должен содержать дату и время его составления, дату, время и характер нарушения, его причины (при возможности установления без проведения специализированной экспертизы) и последствия, описание, фото-, видеозапись (при наличии возможности), все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта, подписи членов комиссии (не менее 3-х чел., по одному представителю от каждой из сторон, а также представитель независимой стороны). От лица Собственника Акт может быть подписан членами семьи Собственника, нанимателем, членом семьи нанимателя).

5.5. Участие Собственников в приемке работ, осуществляется путем подписания соответствующего Акта. Председатель совета дома или в его отсутствие любой из Собственников, обязан ежемесячно в течение 3-х рабочих дней с даты получения соответствующего Акта рассмотреть и подписать представленный ему акт выполненных работ, либо направить УК письменный мотивированный отказ. Если по истечении 5 (пяти) рабочих дней с момента получения акта, Председатель совета дома не направил мотивированный отказ от его подписания, работы считаются выполненными надлежащим образом, принятыми и подлежащими оплате на основании одностороннего акта. Услуги по санитарному содержанию дворовой территории, лестничных клеток, обслуживанию лифтов, вывозу мусора, а так же услуги паспортного стола считаются принятыми при отсутствии претензий к качеству данных услуг в течение текущего месяца. Отказ Собственника от получения акта фиксируется актом с участием представителя УК и любого иного лица.

5.6. В случае, если в срок до 03 числа месяца, следующего за расчетным, от Собственников помещений не поступило обращений на качество услуг по управлению МКД, по содержанию, ремонту Общего имущества, коммунальным услугам, то считается, что указанные услуги оказаны в полном объеме и подлежат оплате в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора в полном объеме.

6. Ответственность Сторон

6.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение принятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение обязательств по настоящему Договору, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, препятствующие их выполнению;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия, препятствующие исполнению обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

6.3. Собственники, не обеспечившие допуск, должностных лиц УК или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за убытки, понесенные вследствие подобных действий перед УК и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей).

6.4. В случае нарушения Собственником требований, установленных пунктами 3.3.8., 3.3.9., 3.3.10. настоящего Договора, Собственник обязуется по требованию УК уплатить штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей в течение 10 (десяти) дней с момента получения соответствующего требования. Указанные денежные средства, уплаченные Собственником помещений многоквартирного дома в качестве штрафа за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора аккумулируются на лицевом счете многоквартирного дома и расходуются УК на общедомовые нужды по решению Совета дома.

6.5. В случае причинения убытков УК в виде штрафов и неустоек, выставленных третьими лицами, вследствие нарушения или ненадлежащего исполнения Собственником обязательств по настоящему Договору, УК вправе взыскать понесенные расходы с Собственника.

6.6. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта принадлежащих ему на правах собственности помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.7. При невыполнении обязательств, предусмотренных пунктами 3.3.11.-3.3.17. настоящего Договора, Собственник самостоятельно несет ответственность перед третьими лицами за причиненный им материальный и моральный вред.

6.8. УК не вправе выполнять услуги и работы, не предусмотренные (не утвержденные) решением Общего собрания Собственников, с учетом исключений указанных в настоящем Договоре и не отвечает за последствия невыполнения таких работ.

6.9. В случае не принятия на внеочередном Общем собрании Собственников решения о проведении работ, предписанных органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, УК выполняет предписанные работы за счёт свободных денежных средств, находящихся на лицевом счете МКД по оплате за содержание и ремонт жилья и от сдачи во временное владение и (или) пользование с проведением последующего доначисления в счет платы на содержание и ремонт жилья на следующий календарный год, с предварительным согласованием с Председателем совета дома.

6.10. УК не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам УК.

6.11. Подписывая настоящий Договор Собственник подтверждает, что он ознакомлен и обязуется исполнять Правила и Инструкцию, размещенные на сайте УК, а случае нарушения Собственником Правил и (или) Инструкции, он несёт предусмотренную настоящим Договором и действующим законодательством ответственность.

7. Срок действия Договора. Порядок изменения и расторжения Договора. Разрешение споров

7.1. Договор вступает в силу с момента его подписания.

7.2. Настоящий Договор заключен сроком на пять лет.

7.3. При отсутствии заявления о расторжении Договора от одной из Сторон за 30 дней до окончания срока действия Договора, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.4. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется, в соответствии с действующим законодательством.

7.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны в том случае, если они совершены в письменной форме и утверждены Общим собранием Собственников помещений в порядке, предусмотренном действующем законодательством. Изменения и дополнения, вносимые в Договор, оформляются протоколом Общего собрания Собственников, на котором руководитель УК ставит надпись «Согласовано», подпись, печать УК, и дату согласования. Указанные изменения и дополнения вступают в силу с момента такого согласования.

7.6. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или УК иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре. Указанные изменения вступают в силу с момента, указанного в нормативном акте, и не требуют дополнительного переоформления договора.

7.7. Расторжение настоящего Договора по инициативе Собственников помещений производится в порядке, установленном действующим законодательством.

7.8. В случае досрочного расторжения договора по инициативе Собственников, последние обязаны уплатить задолженность в полном объеме перед УК и предоставить в УК надлежаще заверенные копии следующих документов: уведомление о проведении общего собрания, протокол общего собрания, все решения собственников, платежные документы, подтверждающие оплату услуг и работ УК всеми Собственниками.

7.9. Для целей досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 7.7. Договора, Общим собранием Собственников принимается решение о расторжении Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 30 дней, с даты получения УК уведомления о досрочном расторжении Договора.

7.10. УК вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- когда неполное внесение плательщиками платы по Договору приводит к невозможности для УК исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением плательщиками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности плательщиков по внесению платы по Договору за последние 12 календарных месяцев превышает сумму платы за 3 (три) месяца, определенную в соответствии с Договором;

- когда Общим собранием Собственников не принято решение, предусмотренное п.2.5. настоящего Договора об

утверждении Перечня в минимально-необходимом объеме, установленном Постановлением Правительства РФ, в течение 30 календарных дней, с даты представления собственникам соответствующих предложений УК.

7.11. При принятии УК решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случаях, предусмотренных п. 7.10. Договора, УК уведомляет об этом Собственников помещений не менее чем за 30 календарных дней до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых собственникам помещений и/или размещения информации на информационных стендах

7.12. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия УК производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных УК от плательщиков в счет вносимой ими платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора, возвращается непосредственно Собственникам, внесшим соответствующую плату на основании заявлений. Задолженность Собственников перед УК, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате УК на основании ежедневного автоинформирования и/или платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам УК до полного погашения задолженности.

7.13. За исключением случаев, предусмотренных п. 7.14. Договора, споры и разногласия Сторон возникшие из договора или в связи с ним, подлежат предварительному досудебному урегулированию путём направления претензий в письменной форме в адрес УК посредством почтовой связи или нарочно под расписку.

7.14. Соблюдение Сторонами досудебного (претензионного) порядка урегулирования споров не требуется для споров и разногласий, связанных с исполнением и (или) неисполнением Собственником обязательств:

- по оплате коммунальных услуг и (или) плате за содержание Помещения, по требованиям о взыскании задолженности по оплате жилого Помещения;
- по оплате дополнительных услуг, в том числе по требованиям о взыскании задолженности по оплате дополнительных услуг.

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

8. Порядок уведомления Управляющей организации Собственников

8.1. Если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ, Договором, вся корреспонденция, прямо или косвенно касающаяся исполнения и (или) неисполнения Договора, в том числе в связи с ним, направляются Собственнику (Потребителю) по усмотрению УК одним из нижеуказанных способов:

- 8.1.1. Отправление заказного письма с уведомлением либо ценного письма с описью вложения и уведомлением;
- 8.1.2. Вручение под расписку;
- 8.1.3. Размещение на информационном стенде в подъездах МКД на 1-ом этаже;
- 8.1.4. Размещение на сайте УК и (или) в системе ГИС ЖКХ в сети «Интернет»;
- 8.1.5. Отправление корреспонденции на адрес электронной почты;
- 8.1.6. Иные способы, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Если иное не указано Собственником в Приложении № 6 (Перечень лиц, подписавших договор управления) к Договору, почтовым адресом Собственника Помещения, является адрес Помещения в МКД.

8.3. Если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ, Сторона, у которой изменились реквизиты, указанные в Приложении № 6 к Договору, обязана в разумный срок, но не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента изменений уведомить об этом другую Сторону указав новые реквизиты.

9. Заключительные положения

9.1. Собственник на период срока действия Договора уполномочивает УК представлять интересы Собственника в судах общей юрисдикции, мировых судей и арбитражных судах, в Федеральной службе судебных приставов Российской Федерации, ее территориальных подразделениях, управлениях, отделах и подразделениях, по следующим спорам/требованиям:

- о возмещении вреда и (или) ущерба, причиненного общему имуществу, а также иных убытков, возникших в результате причинения вреда и (или) ущерба общему имуществу;
- о признании перепланировки и (или) переустройства общего имущества незаконными, о признании действий по перепланировке и (или) переустройству незаконными, об обязанности устранить нарушения; об обязанности привести общее имущество в первоначальное состояние и состояние согласно технической документации;

с правами совершать все процессуальные действия, подписывать исковое заявление и предъявлять его в суд, предъявлять встречный иск, уменьшать исковые требования, изменять предмет или основание иска, заключать мировое соглашение, соглашение по фактическим обстоятельствам, на передачу полномочий другому лицу (передоверие), обжалование судебного постановления, на подписание и подачу апелляционной, кассационной, надзорных и иных жалоб, заявления о пересмотре судебных актов по новым или вновь открывшимся обстоятельствам, предъявление исполнительного документа к взысканию, подавать и подписывать заявление о возбуждении исполнительного производства, знакомиться с материалами исполнительного производства, делать из них выписки, снимать с них копии, представлять дополнительные материалы, заявлять ходатайства, получать присужденное имущество или деньги, обжаловать постановления судебного пристава-исполнителя, его действия (бездействие).

9.2. Местом исполнения Договора (территориальной подсудностью) является адрес многоквартирного дома.

9.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственники и УК будут стремиться разрешить путем взаимных переговоров.

9.4. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, по одному для каждой из сторон. Стороны выражают согласие использовать факсимильное воспроизведение подписи при подписании настоящего договора и приложений к нему.

9.5. По настоящему договору управления многоквартирным домом, в соответствии со ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ, приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме.

9.6. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

- Приложение №1 «Состав общего имущества Многоквартирного дома. Граница эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома»;
- Приложение № 2 «Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с подземной автостоянкой по адресу: г. Новосибирск, ул. Костычева, д. 21, и их стоимость»;
- Приложение № 3 «Перечень и периодичность работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с подземной автостоянкой по адресу: г. Новосибирск, ул. Костычева, д. 21»;
- Приложение № 4 «Правила дома «Кварталы 19|56»»;
- Приложение № 5 «Отчёт ООО «ТАК.Сервис» о выполнении договора управления многоквартирным домом с подземной автостоянкой по адресу: г. Новосибирск, ул. Костычева, д. 21».
- Приложение № 6 «Перечень лиц, подписавших договор управления»

**10. Подписи Сторон
Собственники помещений**

Управляющая организация

Приложение № 6

ООО «ТАК.Сервис»
 Адрес: 630105, г. Новосибирск, ул. Линейная, 53/1
 ИНН 5403361143 КПП 540201001
 р/с 40702810023250000963
 в филиале «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК»
 к/с 30101810600000000774
 БИК 045004774
 Тел.
 Директор



**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.
 (1 ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА. СЕКЦИЯ 1.1.)**

I. Общие сведения о многоквартирном доме,

1. Адрес многоквартирного дома	630079, г. Новосибирск, ул. Костычева, д. 21
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)- инвентарный номер	54:35:064080:1337
3. Серия, тип постройки	Монолитный железобетонный каркас с несущими пилонами и железобетонными перекрытиями Производитель ООО ТАК «Генподряд»
4. Год постройки	2025 г.
5. Степень износа по данным государственного технического учета	0 %
6. Степень фактического износа	0 %
7. Год последнего капитального ремонта	-
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу	-
9. Количество этажей	27 (в т.ч. 2 подземных)
10. Наличие подвала	нет
11. Наличие цокольного этажа	нет
12. Наличие мансарды	нет
13. Наличие мезонина	нет
14. Количество квартир	188 шт.
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	Парковочных мест -139; Кладовые – 56
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания	-
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)	-
18. Строительный объем	59 057 куб.м
19. Площадь:	16662,6 м ² площадь здания (без внутренних стен и перегородок) 15212,5 м ² общая площадь помещений здания
а) общая площадь помещений (квартир) здания с учетом лоджий, балконов, веранд и террас	7713,9 м ²
б) жилых помещений (общая площадь квартир)	7575,0 м ² (без балконов, лоджий, веранд и террас)
в) площадь балконов, лоджий, веранд, террас	138,9 м ²
г) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	2662,7 м ² - (автостоянка 139 машино-мест – 2114 м ² ; кладовых 56 – 212,2 м ² ; помещения общественного назначения (офисы) 3 шт. – 336,5 м ²
д) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	2951,2 м ² - места общего пользования 1884,7 м ² – проезды в помещении автостоянки
20. Количество лестниц	3 шт. (ЛК1 – вертикальная связующая между жилыми этажами и подвальными помещениями, а также эвакуации с них. ЛК2 – для эвакуации из автостоянки. ЛК3 – для эвакуации из автостоянки.
21. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	4081,3 кв.м.
22. Кадастровый номер земельного участка	54:35:064080:1334

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая автостоянку

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома (кол-во, ед. измерения, % износа, описание работ по восстановлению)
1. Фундамент	Дом: монолитная железобетонная фундаментная плита 1500 мм по свайному основанию. Парковка: железобетонные ленточные и столбчатые, толщиной 500, 600, 900 и 1500 мм. Моделирование фундамента в виде пластинчатых элементов (КЭ-42, КЭ-46)	Удовлетворительное
2.1 Капитальные (несущие) стены		
наружные	Ниже отметки 0,000 монолитные железобетонные толщиной 260, 400 мм	Удовлетворительное
внутренние	Выше отметки 0,000 монолитные железобетонные толщиной 200 мм и 260 мм. Ниже отметки 0,000 монолитные железобетонные толщиной 200 мм и 260 мм.	Удовлетворительное
2.2 Не несущие стены		
наружные	<p>•выше отметки 0,000 кирпичная кладка толщиной 250 мм из рядового полнотелого кирпича КР-р-по 250x120x65/1НФ/100/2,0/50 ГОСТ 530-2012; с наружным утеплением минераловатными плитами, вентзазором и наружным облицовочным слоем толщиной 120 мм из лицевого кирпича 120 мм Кр-л-пу 250x120x65/1НФ/150/1,4/100 ГОСТ 530-2012;</p> <p>*выше отметки +17,000 в осях 1-7/Т-П – кирпичная кладка толщиной 250 мм из рядового кирпича КР-р-по 250x120x65/1НФ/100/2,0/50 ГОСТ 530-2012; с наружным утеплением минераловатными плитами, и фасадной штукатуркой по сетке, система «Мокрый фасад церизит» или аналог с окраской фасадными красками.</p> <p>*выше отметки 0,000 (выходы лестничных клеток автостоянки) – кирпичная кладка толщиной 250 мм из рядового кирпича КР-р-по 250x120x65/1НФ/100/2,0/50 ГОСТ 530-201; минераловатными плитами, вентзазором и наружным облицовочным слоем толщиной 120 мм из лицевого кирпича Кр-л-пу 250x120x65/1НФ/150/1,4/100 ГОСТ 530-2012.</p>	Удовлетворительное

внутренние	межквартирные - со 2-го по 25-й этажи - из кирпича марки Кр-р по 250*120*65 ГОСТ 530-2012 толщиной 250 мм, 1 этаж из кирпича марки Кр-р по 250*120*65 ГОСТ 530-2012 толщиной 250 мм	Удовлетворительное
3. Перегородки	Выше отметки 0,000 межкомнатные - с 1-го по 25-й этажи - из кирпича марки, Кр-р по 250*120*65 ГОСТ 530-2012 толщиной 120 мм и из гипсокартона по металлическому каркасу с утеплителем, толщиной 80 мм. Ниже отметки 0,000 из облицовочного кирпича КР-Л-пу 250x85x65 ГОСТ 530-2012 толщиной 120 мм	Удовлетворительное
4. Перекрытия		
кровля	Плоская рулонная оклеечная с уклонообразующим слоем керамзита ($1,5\%/y = 500 \text{ кг/м}^3$) по монолитным железобетонным плитам с внутренним водостоком, неиспользуемая. Кровля автостоянки – плоская с внутренним водостоком, уклонообразующий слой с керамзитобетона в3,5-30-300 мм.	Удовлетворительное
междуэтажные	Монолитные железобетонные толщиной 200 мм, звукоизоляция толщиной 20 мм, полусухая стяжка толщиной 60 мм.	Удовлетворительное
подвальные	Монолитные железобетонные толщиной 300 мм и 200 мм., топинговая ж/бетонная стяжка 50 мм.	Удовлетворительное
санузлов	Монолитные железобетонные, толщиной 200 мм полусухая стяжка 60 мм.	Удовлетворительное
(другое)		
5. Крыша	Плоская рулонная оклеечная с уклонообразующим слоем керамзита ($1,5\%/y = 500 \text{ кг/м}^3$) по монолитным железобетонным плитам с внутренним водостоком, неиспользуемая. Кровля автостоянки – плоская с внутренним водостоком, уклонообразующий слой с керамзитобетона в3,5-30-300 мм.	Удовлетворительное
водосточные трубы	нет	
внутренний водосток	есть (стальные трубы)	Удовлетворительное
(другое)		
6. Места общего пользования		
стены	Кирпичные, декоративная штукатурка, керамогранит, облицовочная плитка, окраска.	Удовлетворительное
потолки	Подвесной «Грильято», гипсокартон с окраской, реечный потолок.	Удовлетворительное
полы	Полусухая стяжка, керамогранитная плитка	Удовлетворительное

окна	Профиль ПФХ с двухкамерными стеклопакетами, 1 этаж алюминиевые.	Удовлетворительное
двери	Алюминиевые и металлические	Удовлетворительное
лестничные ступени	Монолитные железобетонные, сборные железобетонные.	Удовлетворительное
лестничные ограждения	Металлические	Удовлетворительное
(другое)		
7. Проемы		
окна	Профиль ПФХ с двухкамерными стеклопакетами, 1 этаж алюминиевые.	Удовлетворительное
двери	Алюминиевые и металлические	Удовлетворительное
слуховые окна	нет	
вентиляционные окна	нет	
(другое)		
8. Отделка		
внутренняя	<p>Квартиры:</p> <p>стены – улучшенная штукатурка гипсовыми составами и/или цементно-песчаная штукатурка. пол в с/у – стяжка, гидроизоляция пол все помещения за искл. с/у – шумоизоляционное покрытие, стяжка потолок - без отделки,</p> <p>МОП:</p> <p>пол –керамогранит стены – декоративная штукатурка, окраска, керамогранит потолок – подвесной «Грильято», гипсокартон с окраской и реечный потолок</p>	Удовлетворительное
наружная	<p>Отделка выше отметки 0,000 из облицовочного кирпича. Отделка выше отметки +17,000 в осях 1,7/Т-П фасадная штукатурка по сетке с окраской.</p>	Удовлетворительное
(другое)		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные	нет	
электроплиты	нет	
телефонные сети и оборудование	нет	
сети проводного радиовещания	нет	
сигнализация (пожарная)	есть (проводка открытая)	Удовлетворительное
мусоропровод	нет	
мусороуборочные камеры	нет	
лифт	3 шт. грузоподъемностью 1000 кг, 2 лифта пассажирских, 1 лифт пассажирский с режимом перевозки пожарных подразделений.	Удовлетворительное

вентиляция	Приточно- вытяжная с естественным побуждением	Удовлетворительное
(другое) дымоудаление, подпор	Система дымоудаления с электромеханическим побуждением	Удовлетворительное
10 Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение	есть (проводка скрытой и открытой прокладки)	Удовлетворительное
холодное водоснабжение	есть (стальные, полипропилен)	Удовлетворительное
горячее водоснабжение	есть (стальные, полипропилен)	Удовлетворительное
водоотведение	есть (централизованное, трубы чугун, полипропилен)	Удовлетворительное
газоснабжение	нет	
отопление (от внешних котельных)	есть (централизованное, трубы стальные, сшитый полиэтилен)	Удовлетворительное
отопление (от домовой котельной) печи	нет	
система кондиционирования	нет	
калориферы	нет	
АГВ	нет	
ИТП	есть (электронные приборы, автоматика)	Удовлетворительное
Электрощитовая жилой части дома и автостоянки	есть	Удовлетворительное
(другое) ПША	нет	
11. Прочие элементы		
крыльца	есть	Удовлетворительное
козырьки	стеклянные, железобетонные	Удовлетворительное
балконы	Французские, террасы	Удовлетворительное
уличное освещение	есть (уличные фонари и фасадная подсветка)	Удовлетворительное
ограждение территории	есть (металлический забор)	Удовлетворительное
ворота, шлагбаум	есть	Удовлетворительное
бойлеры	нет	
тепловые узлы	есть	Удовлетворительное
водоподкачивающие станции	есть	Удовлетворительное
(другое)	пожарная насосная	Удовлетворительное
12. Замощения		
проезды асфальтовые	есть	Удовлетворительное
тротуары асфальтовые	нет	Удовлетворительное
пешеходные дорожки	есть (брусчатка)	Удовлетворительное
проезды бетонные	нет	
тротуары бетонные	нет	
прочие покрытия (отмостка)	есть (брусчатка)	Удовлетворительное
13. Малые формы и детские площадки		
деревянные	Скамейки уличные, песочница, столик со стульями, качалка.	Удовлетворительное

металлические	Навес с качелями, игровой комплекс, уличные спортивные тренажеры, урны, Арт-объект, пергола.	Удовлетворительное
14. Контейнерные площадки		
Кирпичная	есть	Удовлетворительное
15. Зеленые насаждения		
деревья	есть	Удовлетворительное
кусты	есть	Удовлетворительное
газоны	есть	Удовлетворительное
(другое)	клумбы	Удовлетворительное

ГРАНИЦА ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Между Сторонами по настоящему договору утверждена следующая граница эксплуатационной ответственности Управляющей организации по содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном жилом доме.

1. Система электроснабжения: до вводных клемм на квартирном приборе учета, либо до отключающих аппаратов одного Помещения.
2. Системы холодного, горячего водоснабжения: до запорной арматуры (первый вентиль на распределительной гребенке) от стояковых трубопроводов, расположенных в технической нише в МОП.
3. Система отопления: до запорной арматуры (первый вентиль на распределительной гребенке (на подающем и обратном трубопроводе)) от стояковых трубопроводов, расположенных в технической нише в МОП.
4. Система канализации: до тройника стояка, лежака (плоскость раструба тройника).
5. По строительным конструкциям: до внутренней поверхности стен квартиры, оконных, балконных заполнений и входных дверей в квартиру

Директор ООО «ТАК Сервис»

Собственник помещения



[Handwritten signature]

_____ /

Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом переменной этажности, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме секция 1.1 со встроенными помещениями общественного назначения, двухуровневой подземной автостоянкой в осях 8-10/Н-У

по адресу: ул.Космычева, д. 21 в Ленинском районе г. Новосибирска, расположенный в границах земельного участка №54:35:064080:1334 и их стоимость.

	Общая площадь дома, кв.м., в том числе	10 237,70		
	площадь жилых помещений (квартир), кв.м.	7 575,00		
	площадь кладовок, кв.м.	212,20		
	площадь помещений общественного назначения (офисы), кв.м.	336,50		
	площадь машиномест, кв.м.	2 114,00		
I. Услуги по содержанию и ремонту общего имущества (оплачивают собственники квартир, офисов, кладовых, машиномест)				
№	Виды работ и услуг	Стоимость работ и услуг в год, руб.	Стоимость работ и услуг в месяц, руб.	Размер платы на 1 кв.м. в месяц, руб.
1	Техническое и аварийное обслуживание внутридомовых инженерных сетей	1 141 299	95 108	9,29
2	Техническое обслуживание пожарной сигнализации	261 676	21 806	2,13
3	Техническое обслуживание конструктивных элементов и объектов благоустройства	94 596	7 883	0,77
4	Работы по санитарному содержанию МКД	740 800	61 733	6,03
5	Работы по содержанию придомовой территории	675 688	56 307	5,50
6	Техническое обслуживание лифтов	367 329	30 611	2,99
7	Управление многоквартирным домом	1 976 695	164 725	16,09
8	Услуги по содержанию освещения фасада дома	по фактическим затратам		
9	Вывоз снега и механизированная уборка придомовой территории.	по фактическим затратам		
10	Аварийно-техническое обслуживание (вызов спецтехники)	по фактическим затратам		
Итого за содержание общего имущества по дому: квартирам, офисам, кладовым и машиноместам		5 258 083	438 173,56	42,80
II. Текущий ремонт (оплачивают собственники квартир, офисов, кладовых, машиномест)				
	Работы по поддержанию удовлетворительного состояния МКД и придомовой территории	122 852	10 237,70	1,00
III. Дополнительные услуги (оплачивают собственники квартир, офисов, кладовых, машиномест)				
1	Охрана мест общего пользования МКД	1 554 083	129 506,91	12,65
2	Обслуживание системы видеонаблюдения	165 851	13 820,90	1,35
3	Обслуживание секционных, распашных ворот и шлагбаума	71 254	5 937,87	0,58
4	Мытье окон в местах общего пользования (со стороны улицы)	по фактическим затратам		
5	Очистка элементов конструкций дома и кровли от снега и наледи	по фактическим затратам		
6	Мытье квартирных окон и витражей (со стороны улицы)	по фактическим затратам		
Итого за дополнительные услуги по дому: квартирам, офисам, кладовым и машиноместам		1 791 188	149 266	14,58

IV. Содержание автостоянки (оплачивают собственники машиномест)				
1	Содержание автостоянки	1 066 978	88 915	42,06
2	Обслуживание системы контроля доступа	95 891	7 991	3,78
Итого за услуги по автостоянке		1 162 869	96 906	45,84

Сервисная компания



И.В. Гаврилов/

Собственник

ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ

работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом переменной этажности, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме секция 1.1 со встроенными помещениями общественного назначения, двухуровневой подземной автостоянкой в осях 8-10/Н-У по адресу: ул. Костычева, д.21 в Ленинском районе г. Новосибирска, расположенный в границах земельного участка №54:35:064080:1334

№ п/п	Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего и	Периодичность
I. Услуги по содержанию и ремонту общего имущества		
1. Техническое и аварийное обслуживание внутридомовых инженерных сетей		
<i>1.1. Техническое обслуживание системы отопления</i>		
1.1.1.	Промывка системы отопления	1 раз в год после окончания отопительного сезона
1.1.2.	Гидравлические испытания системы отопления	1 раз в год
1.1.3.	Консервация системы отопления	1 раз в год
1.1.4.	Проверка состояния трубопроводов системы отопления	3 раза в неделю
1.1.5.	Проверка состояния отопительных приборов в МОП	1 раз в месяц
1.1.6.	Технический осмотр и мелкий ремонт изоляции трубопроводов	2 раза в год
1.1.7.	Очистка грязевиков	2 раз в год и по мере необходимости
1.1.8.	Ликвидация воздушных пробок в стояках отопления	1 раз в год и по мере необходимости
1.1.9.	Уплотнение сгонов на запорной арматуре	1 раз в год и по мере необходимости
1.1.10.	Снятие показаний индивидуальных приборов учета отопления	1 раз в месяц
<i>1.2. Техническое обслуживание системы холодного и горячего водоснабжения</i>		
1.2.1.	Проверка состояния трубопроводов ХГВС	По установленному графику
1.2.2.	Гидравлические испытания системы ГВС	1 раз в год
1.2.3.	Мелкий ремонт изоляции трубопроводов	2 раз в год
1.2.4.	Уплотнение сгонов на запорной арматуре	1 раз в год
1.2.5.	Организация проведения проверок и ремонта общедомовых приборов учета	По мере необходимости
1.2.6.	Снятие показаний индивидуальных приборов учета ХВС и ГВС	1 раз в месяц
<i>1.3. Техническое обслуживание системы канализации</i>		
1.3.1.	Проверка состояния трубопроводов канализации	По установленному графику
1.3.2.	Прочистка канализационного лежачка	1 раз в месяц
1.3.3.	Прочистка и промывка канализационных стояков	1 раз в месяц
1.3.4.	Проверка канализационных вытяжек, их прочистка при необходимости	1 раз в месяц
<i>1.4. Техническое обслуживание системы вентиляции</i>		
1.4.1.	Проведение осмотров и устранение выявленных неисправностей	Не реже 2-х раз в год (зимой и летом)
<i>1.5. Техническое обслуживание системы электроснабжения</i>		
1.5.1.	Осмотр общедомовых систем электроснабжения, поэтажных щитков с подтяжкой контактных соединений, прочисткой клемм и соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в год по графику
1.5.2.	Осмотр электрощитовых, ВРУ вводных автоматов	1 раз в месяц
1.5.3.	Замена электролампочек в помещениях МОП	По мере необходимости
1.5.4.	Укрепление и техническое обслуживание выключателей в помещениях МОП	По мере необходимости
1.5.5.	Устранение неисправностей системы освещения МОП, ВРУ, автоматов защиты стояков и питающих линий	По мере необходимости
1.5.6.	Организация проведения проверок и ремонта общедомовых приборов учета электрической энергии	По мере необходимости
1.5.7.	Снятие показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета электроэнергии	1 раз в месяц
<i>1.6. Обслуживание общедомовых приборов учета и автоматики в ИТП</i>		
1.6.1.	Снятие показаний общедомовых приборов учета	1 раз в месяц
1.6.2.	Промывка теплообменников	По мере необходимости
1.6.3.	Поверка манометров	По мере необходимости
1.6.4.	Регулировка автоматики	По мере необходимости
<i>1.7. Аварийно-диспетчерское обслуживание</i>		
1.7.1.	Прием заявок диспетчерской службой	Круглосуточно
1.7.2.	Устранение неисправностей аварийного порядка	Круглосуточно
2. Обслуживание пожарной сигнализации		
1.7.1.	Обеспечение технического обслуживания системы ППА путем заключения договора со специализированной организацией	Постоянно по договору
1.7.2.	Осмотры пожарных сухотрубов и средств пожаротушения	По договору
3. Техническое обслуживание конструктивных элементов и объектов благоустройства		
3.1.	Проведение осмотров и устранение выявленных неисправностей элементов детской площадки	1 раз в неделю
3.2.	Составление акта весеннего и осеннего осмотра здания	2 раза в год
3.3.	Обслуживание прочих элементов благоустройства в летний период	По мере необходимости
4. Работы по санитарному содержанию МКД		
4.1.	Мытье площадок возле квартир и лифтовой холл	3 этажа в день (по графику)
4.2.	Мытье холла первого этажа	5 раз в неделю
4.3.	Мытье пола кабины лифта	5 раз в неделю
4.4.	Влажная протирка стен, дверей и потолков кабины лифта	5 раз в неделю
4.5.	Уборка незадымляемой лестницы	1 раз в месяц

4.6.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов, светильников, почтовых ящиков, декоративных элементов, приборов отопления в жилом доме	1 раз в месяц
4.7.	Мытье окон первого этажа холла	По мере необходимости, но не реже 2 раза в год
4.8.	Уборка комнат (1 этаж) общего пользования в жилом доме	По мере необходимости, но не реже 1 раз в месяц
4.9.	Дератизация, дезинсекция (воздушно-капельным методом)	По договору, 2 раза в год
5. Работы по содержанию придомовой территории		
<i>5.1. Уборка придомовой территории в летний период</i>		
5.1.1.	Подметание территории	3 раза в неделю
5.1.2.	Полив газонов	По мере необходимости
5.1.3.	Уборка и прополка газонов	2 раза в месяц
5.1.4.	Стрижка (выкашивание) газонов	2 раза в месяц
5.1.5.	Очистка урн от мусора	5 раз в неделю
5.1.6.	Уборка контейнерной площадки	5 раз в неделю
<i>5.2. Уборка придомовой территории в зимний период</i>		
5.2.1.	Очистка территории от снега и наледи	1 раз в сутки в дни гололеда
5.2.2.	Уборка дворовой территории в ручную	2 раза в неделю
5.2.3.	Подметание и сдвигание снега с крылец и тротуаров в дни сильных снегопадов	1 раз в день
5.2.4.	Посыпка территории песком	2 раза в сутки в дни гололеда
6. Техническое обслуживание лифтов		
6.1.	Обеспечение технического обслуживания лифтов, в том числе проведения диагностики лифтового оборудования путем заключения договоров со специализированной организацией	Постоянно по договору
6.2.	Ежегодное техническое освидетельствование	1 раз в год по договору
6.3.	Страхование лифтов	1 раз в год по договору
7. Управление многоквартирным домом		
7.1.	Организация работ по технической эксплуатации и санитарному содержанию дома в соответствии с действующими требованиями	Постоянно
7.2.	Регистрационный учет граждан	Постоянно
7.3.	Заключение и контроль договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов;	Постоянно
7.4.	Заключение и контроль договоров с подрядными организациями на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в соответствии с утвержденным перечнем	Постоянно
7.5.	Взаимодействие с государственными органами и учреждениями по вопросам управления и эксплуатации общего имущества в МКД	Постоянно
7.6.	Начисление собственникам жилых и нежилых помещений в МКД платы за жилое помещение и коммунальные услуги	Ежемесячно
7.7.	Сбор платы за содержание и ремонт общего имущества МКД и коммунальные услуги	Постоянно
7.8.	Планирование работ по содержанию и ремонту МКД	Постоянно
7.9.	Контроль и формирование отчетности по запросу	Постоянно
7.10.	Взыскание задолженности по оплате ЖКУ	Постоянно
7.11.	Сбор, обработка, хранение данных о платежах и информации о собственниках и содержание информационных систем	Постоянно
8. Услуги по содержанию освещения фасада дома		
8.1.	Устранения неисправностей или замена элементов декоративного освещения фасада дома путем заключения договоров со специализированной организацией	По договору, по мере необходимости
9. Вывоз снега и механизированная уборка придомовой территории.		
9.1	Механизированная уборка снега с проездов и вывоз снега	По договору, по мере необходимости
10. Аварийно-техническое обслуживание (вызов спецтехники)		
10.1.	Вызов специализированной техники для устранения и ликвидации аварийных ситуаций	По договору, по мере необходимости
II. Текущий ремонт		
1. Работы по поддержанию удовлетворительного состояния МКД и придомовой территории		
1.1	Устранение мелких повреждений, неисправностей и ремонт, неотносящийся к гарантийным обязательствам застройщика	По мере необходимости
III. Дополнительные услуги		
1. Охрана мест общего пользования МКД		
1.1.	Охрана территории и обеспечение правопорядка	постоянно по договору
1.2.	Вневедомственная охрана (тревожная кнопка)	постоянно по договору
2. Техническое обслуживание системы видеонаблюдения		
2.1.	Контроль и проверка работоспособности системы видеонаблюдения	постоянно по договору
2.2.	Сезонное обслуживание системы видеонаблюдения	По договору, по мере необходимости
3. Обслуживание и ремонт секционных, распашных ворот и шлагбаума		
3.1.	Контроль за техническим состоянием ворот и шлагбаума	Постоянно по договору
3.2.	Мелкий ремонт и смазка	По мере необходимости
4.	Мытье окон в местах общего пользования (со стороны улицы)	

4.1.	Мытье окон путем заключения договоров со специализированной организацией	По договору, по мере необходимости
5.	Очистка элементов конструкций дома и кровли от снега и наледи	
5.1.	Удаление сосулек, снега и наледи с элементов конструкций дома путем заключения договоров со специализированной организацией	По договору, по мере необходимости
6.	Мытье квартирных окон и витражей (со стороны улицы)	
6.1.	Мытье окон путем заключения договоров со специализированной организацией	По договору, по мере необходимости
III. Содержание автостоянки		
1.	Содержание автостоянки	5 раз в неделю
2.	Обслуживания системы контроля доступа	
2.1.	Обслуживание системы доступа по камерам по госномеру (система распознавания автомобильных номеров)	Постоянно по договору

директор ООО "ТАК. Сервис"



А.Е.

**ПРАВИЛА Жилого комплекса
«Кварталы 19/56»**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящие Правила ЖК «Кварталы 19/56» (далее «Правила») утверждены общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме с подземной автостоянкой, расположенном по адресу: г. Новосибирск, ул. Костычева, д. 21, (секция 1.1. со встроенными помещениями общественного назначения двухуровневой подземной стоянкой многоквартирного дома переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения) (далее «МКД») по согласованию с ООО «Территория Актуального комфорта. Сервисная компания» (далее «УК») в целях обеспечения благоприятного, комфортного и безопасного пользования общим имуществом Собственников помещений в МКД (далее «Общее имущество»).

1.2. Правила обеспечивают соблюдение характеристик надежности и безопасности МКД; безопасность жизни и здоровья, сохранность имущества граждан, проживающих в МКД; доступность пользования жилыми/нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен МКД, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц; постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в МКД, поддержание архитектурного облика МКД.

1.3. Общее имущество, в том числе, но не исключительно: помещения и места общего пользования, придомовая территория, детские и спортивные площадки, а также иные малые архитектурные формы, земельный участок под МКД, являются для целей Правил – территорией Жилого комплекса «Кварталы 19/56» (далее «Дом»).

1.4. К общему имуществу в рамках Правил и в соответствии с действующим законодательством также относятся:

- кровля Дома;
- ограждающие несущие и ненесущие конструкции Дома;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами и

внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, в том числе, инженерные системы горячего и холодного водоснабжения, инженерная система отопления, инженерная система электроснабжения, вентиляции, водоотведения;

- отделка и мебель в welcome-зоне, лобби, колясочной и других местах общего пользования Дома;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома.

1.5. Правила определяют порядок пользования общим имуществом, права и обязанности Собственников и иных лиц, пользующимися и/или владеющих помещениями на иных основаниях, предусмотренных действующим законодательством РФ (далее «Иные лица»), а также ответственность за нарушение порядка пользования общим имуществом.

1.6. Собственник, иное лицо и УК, обязуются соблюдать и исполнять Правила.

2. ПРАВИЛА СОБЛЮДЕНИЯ ВНУТРИОБЪЕКТОВОГО И ПРОПУСКНОГО РЕЖИМОВ

2.1. В целях исключения возможности бесконтрольного входа лиц, въезда транспортных средств, на территории Дома действует пропускной режим.

2.2. Пропускной режим обеспечивается в порядке, предусмотренном Правилами и действующим законодательством РФ, в том числе Законом РФ от 11.03.1992 № 2487-1 «О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации», частной охранной организацией, имеющей лицензию на осуществление частной охранной деятельности (далее «ЧОП») за счет средств Собственников помещений.

2.3. Выбор ЧОП и заключение с ним договора на оказание охранных услуг осуществляет УК.

2.4. Вход лиц, въезд транспортных средств на территорию Дома осуществляется в следующем порядке:

2.4.1. Собственники, члены их семей и иные лица, осуществляют вход самостоятельно при помощи электронного ключа, пользуясь электронными считывателями.

2.4.2. Для гостей, курьеров, служб доставки, подрядчиков и исполнителей работ и услуг (далее «Гости») производится в следующем порядке:

– Собственник, член его семьи или иное лицо непосредственно разрешают пропуск гостей, связавшись с охраной по телефону и сообщив ФИО гостя;

– либо открывают калитку при помощи домофона в жилом помещении после звонка гостя;

– либо лично встречают гостей и пропускают их.

2.4.3. Въезд транспортных средств:

– Въезд транспортных средств на территорию Дома запрещен, за исключением транспортных средств аварийных и специальных служб, транспортных средств, осуществляющих погрузочно-разгрузочные работы в соответствии с настоящими Правилами, а также иных исключений, предусмотренных Правилами.

– Въезд Собственника, членов его семьи и иных лиц в подземную автостоянку осуществляется при помощи системы удаленного доступа, оформленного посредством заполнения анкеты в УК.

– Въезд транспортных средств на территорию Дома для осуществления погрузочно-разгрузочных работ осуществляется по предварительной записи. Не менее чем за сутки до планируемой даты, Собственник помещения или ответственный за проведение ремонтных работ сообщает на пост охраны дату и время проведения разгрузочных работ, а также сообщает марку и государственный номер транспортного средства, на котором будет осуществлена доставка

строительных материалов. Транспортное средство должны быть чистыми и не иметь утечки ГСМ. При наличии загрязнений и/или протечек ГСМ транспортное средство на территорию не пропускается. Погрузочно-разгрузочные работы производятся в специально предназначенных для этих целей местах. Разгрузка большегрузных транспортных средств (спецтехники): длинномеров, крупногабаритных фургонов, производится за пределами Дома. Проезд большегрузной техники: длинномеров, крупногабаритных фургонов на территорию Дома запрещается.

2.5. В случае утери электронного ключа, Собственник или иное лицо, обязаны проинформировать об утере УК либо дежурного сотрудника ЧОП. Для получения нового электронного, взамен утерянного, Собственник или иное лицо обращается в Управляющую компанию.

2.6. Собственник и иное лицо обязаны ознакомить с настоящими Правилами лиц, которым он выдает и/или передаёт электронный ключ, либо иным образом обеспечивает для них вход (выход) и (или) въезд (выезд) на территорию Дома.

2.7. При смене Собственника помещения, Собственник обязан самостоятельно передать электронные ключи новому Собственнику. При прекращении у иного лица, соответствующих прав в отношении помещения, иное лицо обязано передать электронные ключи Собственнику. Контроль за выполнением иным лицом, указанной обязанности, осуществляет Собственник помещения. УК вправе, в случае неисполнения Собственником либо иным лицом, указанной обязанности, самостоятельно блокировать и/или аннулировать электронные ключи.

2.8. Контроль за сохранностью, исправностью и наличием электронных ключей осуществляет Собственник и иное лицо самостоятельно.

2.9. Собственник, члены его семьи и иные лица, с использованием чьих электронных ключей третьими лицами осуществлён вход и въезд на территорию Дома (в том числе, но не исключительно при входе либо въезде на территорию в след за отрывшим калитку, либо ворота соответственно) несут ответственность за действия и (или) ущерб, причинённый указанными третьими лицами. В том числе, но не исключительно, это касается ситуаций, когда Собственник, члены его семьи и иные лица, любыми иными способами предоставили возможность входа и (или) въезда на территорию Дома третьим лицам.

2.10. Собственник, члены его семьи и иные лица, несут самостоятельную ответственность за вещи, оставленные без присмотра на территории Дома в местах, которые не предназначены для хранения вещей.

2.11. Вход (выход) и въезд (выезд) несовершеннолетних, малолетних, ограниченно дееспособных, недееспособных, обеспечивается и контролируется их представителями, опекунами и попечителями соответственно. УК и ЧОП не несут ответственность за вход (выход) и въезд (выезд) несовершеннолетних, малолетних, ограниченно дееспособных, недееспособных.

2.12. УК осуществляет контроль за исполнением обязательств ЧОП. В случае нарушения ЧОП своих обязанностей, ЧОП самостоятельно несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ и договором, заключённым между УК и ЧОП.

2.13. Собственник при обнаружении неисполнения и/или ненадлежащего исполнения ЧОП своих обязательств, сообщает об этом в УК, с указанием времени и обстоятельств нарушения. УК проводит внеплановую проверку исполнения обязательств ЧОП и обстоятельств, указанных Собственником.

2.14. Выход и выезд с территории Дома осуществляется всеми лицами свободно и без ограничений. УК и ЧОП не контролируют выход и выезд лиц с территории Дома.

3. ПРАВИЛА ВЫПОЛНЕНИЯ ПОГРУЗОЧНО-РАЗГРУЗОЧНЫХ РАБОТ

3.1. Въезд транспортного средства для целей осуществления погрузочно-разгрузочных работ производится в порядке, предусмотренном разделом 2 Правил.

3.2. В целях выполнения погрузочно-разгрузочных работ, допускается временная остановка на территории Дома транспортных средств в специально отведенных для этих целей местах, на период времени объективно необходимого для выполнения погрузочно-разгрузочных работ.

3.3. По завершении погрузочно-разгрузочных работ транспортное средство должно незамедлительно выехать с территории Дома.

3.4. При погрузочно-разгрузочных работах, Собственник, а также иное лицо соответственно, обязаны обеспечить упаковку груза (в том числе, но не исключительно вещей, мебели, оборудования, строительных материалов и мусора, и т.п.), исключаящую его выпадение, разбрасывание, рассыпание, пыление; строительные смеси дополнительно упаковывать в целлофановые мешки, использовать бахилы, пешеходные тротуары, полы в местах общего пользования в МКД по ходу движения, а также в лифте, застелить пленкой.

3.5. При погрузочно-разгрузочных работах не допускается перегрузка лифтов, загрязнение и повреждение кабин лифтов. Допускается использовать лифт для погрузки предметов с габаритами, позволяющими занести и разместить данные предметы в лифтовую кабину без нанесения ущерба общему имуществу. В случае, если размер груза превышает габариты лифтовой кабины, то для его транспортировки на необходимый этаж можно воспользоваться пожарной лестницей.

3.6. Сыпучие (сухие) строительные смеси и резко пахнущие строительные материалы должны быть упакованы в двойной пакет. Во избежание повреждений отделки мест общего пользования Дома, острые предметы должны быть обернуты смягчающим материалом (плотная плёнка, пакет, воздушно-пузырьковая упаковка).

3.7. По окончании погрузочно-разгрузочных работ Собственник, а также иное лицо соответственно, обязаны привести тротуары, места общего пользования, лифт в прежнее состояние, убрать пленку и мусор, а также, при наличии загрязнений и пыли в результате разгрузки/погрузки, произвести влажную уборку. Особое внимание обращать на сохранность лифтового оборудования.

3.8. Если во время проведения погрузочно-разгрузочных работ были разлиты или просыпаны строительные смеси/материалы, необходимо срочно устранить загрязнение.

3.9. При вывозе строительного мусора алгоритм действий аналогичен порядку проведения погрузочно-

разгрузочных работ.

3.10. В случае привлечения к погрузочно-разгрузочным работам третьих лиц, Собственник, а также иное лицо соответственно, обязаны обеспечить и контролировать ознакомление и исполнение настоящих Правил, привлечёнными третьими лицами.

3.11. В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения настоящих Правил, УК вправе не допускать на территорию Дома транспортное средство, либо остановить выполнение погрузочно-разгрузочных работ, до устранения нарушений.

3.12. Для доставки строительных материалов, вывоза мусора и прочих действий с крупногабаритными предметами, Собственники обязаны использовать:

- уличную погрузо-разгрузочную площадку (со стороны распашных или секционных ворот),
- лифт, кабина которого закрыта защитными панелями,

3.13. Допускается использовать подземную автостоянку для погрузо-разгрузочных работ с заездом на транспортном средстве без дальнейшего складирования строительных материалов и продолжительной стоянки транспортного средства вне парковочных мест.

3.14. Допускается въезд на подземную автостоянку транспортных средств только с допустимыми габаритами: Ширина — до 2,00 м. Высота – до 2,10 м. Без заезда на ТС допускается занос строительных материалов, оборудования, мебели, с использованием тележки (или других средств), от секционных ворот через паркинг к лифтовому холлу -1, с предварительным согласованием с сотрудниками управляющей компании и охраны.

4. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ И ОКАЗАНИЯ УСЛУГ В ПОМЕЩЕНИИ

4.1. Вход на территорию Дома работников подрядных организаций и прочих исполнителей работ и услуг (далее «Подрядчики») производится после подачи Собственником заявления на регистрацию команды подрядчика для работ в Доме, с обязательным указанием контакта ответственного за проведение работ.

4.2. Подрядчики (их работники) обязаны соблюдать требования законодательства РФ, в том числе, но не исключительно, прямо либо косвенно регламентирующее выполнение работ и (или) оказание соответствующих услуг, знать и соблюдать настоящие Правила.

4.3. Во время ремонтных работ запрещено:

- нарушать целостность несущих конструкций дома (колонн и плит перекрытия);
- штробить, сверлить и другими способами нарушать целостность любых железобетонных элементов дома;
- нарушать целостность межквартирных стен;
- нарушать целостность наружных стен;
- нарушать целостность вентиляционных каналов;
- производить замену, демонтаж, перенос входной двери без разрешения и согласования с УК;
- демонтировать гидроизоляцию пола в санузлах;
- демонтировать шумоизоляцию пола Дома;
- не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации;
- нарушать целостность общедомовой электропроводки;
- производить замену отопительных приборов, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения УК;
- нарушать целостность труб горизонтальной разводки системы отопления, находящейся под стяжкой пола;
- демонтировать, предусмотренную проектом отсекающую запорную арматуру стояков холодного и горячего водоснабжения;
- менять оконные блоки (в том числе на балконах) без согласования с УК;
- вносить любые изменения, влияющие на облик фасада Дома без согласования с УК и всеми Собственниками.

4.4. Работы по перепланировке и переустройству помещения необходимо производить в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, после получения разрешения органов местного самоуправления. Перед началом работ по перепланировке и переустройству помещения, Собственнику необходимо обратиться с письменным заявлением в УК. По окончании работ по перепланировке и переустройству Собственник обязан предоставить в УК проект и исполнительные схемы всех инженерных сетей.

4.5. Перед началом выполнения ремонтных работ в помещении, в целях получения информации о размещении инженерных сетей и иных необходимых технических сведений, необходимо пройти инструктаж в УК. В случае привлечения к выполнению ремонтных работ Подрядчиков, Собственник обязан направить Подрядчика для прохождения инструктажа в УК.

4.6. Перед началом выполнения ремонтных работ в помещении и до окончания их выполнения, на выходе из помещения необходимо установить противопожарную защиту в виде мокрой простыни, постелить на пол перед входной дверью мокрую тряпку и смачивать их по мере высыхания.

4.7. Проведение работ и осуществление иных действий, связанных с повышенным шумом, разрешается в рабочие дни с 09 ч. 00 мин. - до 13 ч. 00 мин. и с 15 ч. 00 мин. до 20 ч. 00 мин (время местное). В выходные и праздничные дни проведение работ, связанных с повышенным шумом запрещается.

4.8. Собственник несёт ответственность за:

- действия подрядчиков в целях сохранности всех инженерных сетей и оборудования, смонтированного в его помещении;
- работу инженерных сетей и оборудования, в том числе за нарушение теплового режим, герметичность систем и других технических параметров, возникших в результате производства работ (замена приборов отопления, а также установка дополнительных приборов; перенос стояков и разводки, нарушение целостности вентиляционных шахт и коробов и т.п.).

Любой ущерб, нанесенный общему имуществу, в результате проведения ремонтно-отделочных или иных видов работ в помещениях, должен быть устранен за счёт Собственника помещения, в котором такие работы проводились.

5. ОБЩИЕ ПРАВИЛА

- 5.1.** Вывоз строительного мусора осуществляется силами и за счет средств Собственника.
- 5.2.** Запрещается:
- 5.2.1.** Выливать и сбрасывать в систему канализации легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты, пищевые отходы, бытовой и строительный мусор, песок, сухие и разведенные строительные смеси, и их остатки, предметы личной гигиены, тканевые и одноразовые полотенца, влажные салфетки, памперсы; кроме туалетной бумаги, вещи и предметы, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;
- 5.2.2.** Пользоваться раковинами, умывальниками, унитазами, ванными, душевыми кабинами, посудомоечными и стиральными машинами в случае засора в канализационной сети, т.е. запрещается производить любой слив воды в канализацию до устранения засора;
- 5.2.3.** Загромождение входа в электрощитовую, ИТП, подземную автостоянку, иные технические помещения. Хранение и/или складирование вещей, предметов и прочего имущества в местах общего пользования, в том числе в помещении подземной автостоянки и в частности в границах машиномест. УК вправе убрать вещи, предметы и прочее имущество в местах общего пользования, в том числе в помещении подземной автостоянки и в частности в границах машиномест.
- 5.2.4.** Ставить транспортные средства на въезде и выезде из подземной автостоянки, у автоматических ворот.
- 5.2.5.** Изменять ограждение придомовой территории (в том числе конфигурацию, цвет и т.п.), внешнюю конфигурацию дома путем пристраивания, удаления и внесения иных изменений в конструктивные элементы, в том числе изменять конструкцию крыльца.
- 5.2.6.** Заходить в помещение поста охраны без приглашения сотрудника ЧОП.
- 5.2.7.** Осуществлять устройство смотровых приемков в подземной автостоянке.
- 5.2.8.** Проводить отделку внутри балконов горючими (пожароопасными) материалами; хранить на балконах пожароопасные предметы и горючие материалы.
- 5.2.9.** Закрывать радиаторы отопления посторонними предметами, которые препятствуют нормальной конвекции теплого воздуха в Доме и прогреву ограждающих конструкций.
- 5.2.10.** Производить слив воды из системы отопления.
- 5.2.11.** Хранить в кладовых легковоспламеняющиеся жидкости, взрывчатые вещества, скоропортящиеся продукты питания (в том числе овощи и фрукты), мусор.
- 5.3.** На территории Дома запрещено:
- 5.3.1.** Выбрасывание, хранение, складирование и (или) временное размещение мусора и прочих отходов, вне мест, специально предназначенных для сбора и размещения мусора.
- 5.3.2.** Стоянка, остановка, парковка транспортных средств, вне мест, специально предназначенных для этих целей. На территории Дома допускается временная остановка аварийных, специальных и оперативных служб при исполнении своих обязанностей, а также допускается временная остановка в специально отведенных местах для остановки транспортных средств в целях посадки или высадки инвалидов, в целях выполнения погрузочно-разгрузочных работ (на период объективно необходимый для выполнения разгрузки/погрузки).
- 5.3.3.** Распитие алкогольных напитков.
- 5.3.4.** Курение вне мест специально предназначенных для этих целей.
- 5.3.5.** Мойка, ремонт, и/или техническое обслуживание спецтехники и транспортных средств.
- 5.3.6.** Устанавливать и (или) размещать на газонах предметы, оборудование, спецтехнику и транспортные средства, временные конструкции и сооружения.
- 5.3.7.** Размещение рекламы, рекламных конструкций, сооружений и материалов, социальной рекламы, объявления физических лиц или юридических лиц.
- 5.4.** В помещении подземной автостоянки запрещается:
- 5.4.1.** Осуществлять стоянку транспортного средства при наличии утечки ГСМ.
- 5.4.2.** Пользоваться открытым огнём в качестве источника света и для прогрева двигателя.
- 5.4.3.** Осуществлять парковку транспортного средства на чужом машиноместе.
- 5.4.4.** Осуществлять стоянку транспортного средства с включённым двигателем (прогрев).
- 5.4.5.** Осуществлять мойку и ремонт транспортного средства.
- 5.4.6.** Въезд транспортного средства в аварийном состоянии, в том числе на буксире.
- 5.4.7.** Устройство стеллажей, шкафов, секций хранения, креплений для велосипедов и т.п, в том числе в границах машиномест. В случае нарушения запрета, УК вправе прекратить санитарную уборку машиноместа, в связи с возможностью нанесения ущерба личному имуществу Собственника машиноместа во время уборки.
- 5.4.8.** Нарушать план расстановки транспортных средств.
- 5.4.9.** Подавать звуковые сигналы.
- 5.4.10.** Въезд на подземную автостоянку транспортных средств с габаритами выше допустимых: Ширина — до 2,00 м. Высота — до 2,10 м.
- 5.5.** Собственник и иное лицо обязуется:
- 5.5.1.** Размещать систему кондиционирования в специально предназначенных для этого корзинах (установка не более одного внешнего блока на одну корзину), размещенных на фасаде Дома либо внутри лоджии, расположенной в квартире, с отводом конденсатных стоков в систему канализации в помещении.
- 5.5.2.** Осуществлять выгул домашних животных в местах, специально отведенных для этих целей. Осуществлять за ними уборку территории, при выгуле использовать намордник и поводок.
- 5.5.3.** Отключать функцию автоматического запуска транспортного средства при его размещении в подземной автостоянке во избежание загазованности помещения.
- 5.5.4.** Бережно относиться к зеленым насаждениям, сохранять цветы и другие элементы благоустройства и озеленения.

5.5.5. Поддерживать архитектурный облик МКД, в том числе не производить изменения остекления и не изменять конфигурацию балконов и окон, не производить тонировку окон, не размещать кондиционеры на внешних стенах МКД, не вносить иных изменений в фасад МКД.

5.5.6. Обеспечивать чистоту и порядок на придомовой территории МКД, в помещениях являющихся общим имуществом Собственников, а также на территории Дома.

5.5.7. В зимний период производить очистку от снега и наледи «французские балконы».

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ

6.1. В случае нарушения, неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения настоящих Правил, лица, допустившие нарушения, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ, договором и настоящими Правилами.

6.2. В случае, если нарушение настоящих Правил повлекло необходимость восстановительного ремонта, УК взимает штраф в размере суммы затрат УК на восстановительный ремонт, на основании Акта выполненных работ.

6.3. В случае, если нарушение настоящих Правил повлекло необходимость внеплановой уборки, УК взимает штраф в размере суммы затрат УК на внеплановую уборку, согласно с утвержденным УК расценками на дополнительные работы, на основании Актов выполненных работ.

6.4. В случае несоблюдения Правил Проживающим, не являющимся собственником данного помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность несет собственник данного помещения, предоставивший его в наем, аренду или пользование.

ОТЧЕТ

ООО "ТАК.СЕРВИС" о выполнении договора управления многоквартирным домом переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой по адресу: ул. Костычева, д.21 в Ленинском районе г. Новосибирска, расположенный в границах земельного участка №54:35:064080:1334

за период с _____ г. по _____ г.

Общая информация о многоквартирном доме (МКД)

Адрес МКД	ул.Костычева, д. 21 в Ленинском районе г. Новосибирска, расположен в границах земельного участка №54:35:064080:1334	
Площадь жилых помещений	кв.м	
Площадь нежилых	кв.м	

	Наименование показателя	Начислено	Собрано	Затраты	% от сборов
	Услуги по содержанию и ремонту общего имущества (пункт I (1-7) Прил. № 2)				
	Услуги по содержанию освещения фасада дома (пункт I (8) Прил. № 2)				
	Вывоз снега и механизированная уборка придомовой территории. (пункт I (9) Прил. № 2)				
	Аварийно-техническое обслуживание (вызов спецтехники) (пункт I (10) Прил. № 2)				
	Текущий ремонт (пункт II - Прил. № 2)				
	Дополнительные услуги (пункт III (1-6) Прил. №2)				
	Содержание автостоянки (пункт IV (1-2) Прил. №2)				
	Итого				
	Остаток (начислено - затраты)				

Текущая задолженность собственников помещений в многоквартирном доме перед управляющей организацией составляет _____ руб.

директор ООО "ТАК.СЕРВИС"

