

## Договор управления многоквартирным домом

г. Новосибирск

«06» декабря 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилой комплекс Гагаринский», 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: 2-ой Горский переулок в Ленинском районе г. Новосибирска в границах земельного участка № 54:35:064335:595 (почтовый адрес: г. Новосибирск, мкр. Горский, д. 14) (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 «6» декабря 2022 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 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 проведении 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 непринятия. 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.

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 заключёнными 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.

### **3.2. 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. В случае не предоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города Новосибирска нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний.

3.2.7. Проверять правильность снятия Собственником (потребителем) показаний индивидуальных приборов учета, их исправность, а также целостность на них пломб в заранее согласованное с Собственником (потребителем) время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев. В случае несоответствия данных приборов учета, предоставленных Собственником (потребителем), проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

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

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

3.2.10. 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.

3.2.11. 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.

3.2.12. 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.

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

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

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

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

3.2.17. Контролировать и требовать от Собственника и Иных лиц, соблюдения условий настоящего Договора и (или) приложений к нему, в частности Правил дома «ЭФИР.КОМЬЮНИТИ ДОМ» (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: Горский 2-й пер. в Ленинском районе г. Новосибирска («Эфир. Комьюнити дом») (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 в 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. Не использовать кровлю МКД в холодные месяцы календарного года: октябрь, ноябрь, декабрь, январь, февраль, март, апрель.

3.3.28. 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.

3.3.29. 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).

3.4.9. Пользоваться кровлей МКД в следующие месяцы календарного года: май, июнь, июль, август, сентябрь. В иной период доступ на кровлю МКД запрещен.

### **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, действующий в соответствии с настоящим Договором, размер платы за услуги и работы по управлению МКД, содержание и ремонт Общего имущества, на следующий календарный год индексируется минимум на 10 %, но не менее чем на индекс потребительских цен в Российской Федерации за предыдущие 12 месяцев, рассчитанного Федеральной службой

государственной статистики. 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 плано-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.

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 в 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 от 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 ЖКЖ 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 иски требования, изменять предмет или основание иска, заключать мировое соглашение, соглашение по фактическим обстоятельствам, на передачу полномочий другому лицу (передовверие), 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: 2-ой Горский пер. в Ленинском районе г. Новосибирска, расположенный в границах земельного участка №54:35:064335:595» (почтовый адрес: г. Новосибирск, мкр. Горский, д. 14) 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: 2-ой Горский пер. в Ленинском районе г. Новосибирска, расположенный в границах земельного участка №54:35:064335:595» (почтовый адрес: г. Новосибирск, мкр. Горский, д. 14);

- Приложение № 4 «Правила дома «ЭФИР. КОМЬЮНИТИ ДОМ»»;

- Приложение № 5 «Отчёт ООО УК «ЖК Гагаринский о выполнении договора управления многоквартирным домом с подземной автостоянкой по адресу: 2-ой Горский пер. в Ленинском районе г. Новосибирска, расположенный в границах земельного участка №54:35:064335:595» (почтовый адрес: г. Новосибирск, мкр. Горский, д. 14);

- Приложение № 6 «Перечень лиц, подписавших договор управления»

## 10. Подписи Сторон

### Управляющая организация

### Собственники помещений

ООО УК «ЖК Гагаринский»  
Адрес: 630105, г. Новосибирск, ул. Линейная, 53/1, оф.1  
ИНН 5403361143 КПП 540201001  
р/с 40702810023250000963  
в филиале «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК»  
к/с 30101810600000000774  
БИК 045004774  
Тел. (383) 209-17-66  
Директор

Приложение №6



## СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

### I. Общие сведения о многоквартирном доме

|  |   |
|--|---|
| 1. Адрес многоквартирного дома   | 2-ой Горский переулок в Ленинском районе г. Новосибирска в границах земельного участка № 54:35:064335:595 (почтовый адрес: г. Новосибирск, мкр. Горский, д. 14) |
| 2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)- инвентарный номер  | _____   |
| 3. Серия, тип постройки  | Монолитный железобетонный каркас рамно-связевого типа.  |
| 4. Год постройки   | 2022 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   | 28 (в т.ч. 2 подземных и технический этажи)   |
| 10. Наличие подвала  | нет   |
| 11. Наличие цокольного этажа   | нет   |
| 12. Наличие мансарды   | нет   |
| 13. Наличие мезонина   | нет   |
| 14. Количество квартир   | 240 шт.   |
| 15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества  | Парковочных мест -128;<br>Кладовые – 53   |
| 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   | 74'315,28 м3  |
| 19. Площадь:   |   |
| а) общая площадь помещения здания с учетом балконов  | 21'182,6 м2   |
| б) жилых помещений (общая площадь квартир)   | 11'615,0 м2 (без балконов, лоджий, веранд и террас)   |
| в) площадь балконов, лоджий, веранд, террас  | 361,9 м2  |
| г) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)   | 1870,7 м2 - (автостоянка (128 машино-мест) – 1726,0м2;<br>кладовые – 144,7 м2   |
| д) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)   | 2991,6 м2- места общего пользования<br>4132,4 м2 – проезды в помещении автостоянки<br>134,5 м2 – ramпы  |
| 20. Количество лестниц   | 4 (две - незадымляемые с минус 2 этажа по 1 этаж и с 1 этажа по 26 (технический этаж), две – выход с парковки с минус 2 этажа по 1 этаж)                        |
| 21. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома  | 3'762+/-231 кв.м.   |
| 22. Кадастровый номер земельного участка   | 54:35:064335:595  |

## 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                          | Буровые железобетонные сваи $\Phi$ 600мм длиной 12,1м, плитный ростверк толщиной 1200 мм с опиранием на сваи.  | Удовлетворительное   |
| 2.1 Капитальные (несущие) стены       |  |  |
| наружные                              | Выше отметки 0,000 монолитные железобетонные толщиной 270мм.<br>Ниже отметки 0,000 монолитные железобетонные толщиной 400мм.   | Удовлетворительное   |
| внутренние                            | Выше отметки 0,000 монолитные железобетонные толщиной 270мм и 200мм.<br>Ниже отметки 0,000 монолитные железобетонные толщиной 270мм и 200мм.   | Удовлетворительное   |
| 2.2 Не несущие стены                  |  |  |
| наружные                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• стены выше отметки 0,000, за исключением стен в пределах балконов: Наружные стены трёхслойные с внутренней верстой из кирпича марки КР-р-по 250x120x65 ГОСТ 530-2012 толщиной 250 мм, минераловатные плиты толщиной 160 мм (<math>\gamma=45 \text{ кг/м}^3/\lambda=0,039 \text{ Вт/м}^\circ\text{C}</math>) и наружной лицевой верстой из кирпича КР-Л-пу 250x85x65 ГОСТ 530-2012 толщиной 120 мм</li> <li>• стены в пределах балконов выше отметки 0,000: Наружные стены трёхслойные с внутренней верстой из кирпича марки КР-р-по 250x120x65 ГОСТ 530-2012 толщиной 250 мм, минераловатные плиты толщиной 160 мм (<math>\gamma=45 \text{ кг/м}^3/\lambda=0,039 \text{ Вт/м}^\circ\text{C}</math>) и отделочным слоем из декоративной штукатурки.</li> </ul> | Удовлетворительное   |
| внутренние                            | межквартирные - со 2-го по 25-й этажи - из кирпича марки КР-р-по 250x120x65 ГОСТ 530-2012 толщиной 250 мм.   | Удовлетворительное   |
| 3. Перегородки                        | Выше отметки 0,000 межкомнатные - с 3-го по 25-й этажи - из кирпича марки КР-р-по 250x120x65 ГОСТ 530-2012 толщиной 120 мм., на 2-ом этаже – из гипсокартона по металлическому каркасу с утеплителем, толщ. 80 мм.<br>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 по монолитным железобетонным плитам. Утеплитель $\lambda=0,031$ Водосток – внутренний | Удовлетворительное |
| междуэтажные                | Монолитные железобетонные толщиной 200 мм, звукоизоляция толщиной 20мм, полусухая стяжка толщиной 60мм.   | Удовлетворительное |
| подвальные                  | Монолитные железобетонные толщиной 250 мм и 300мм., топинговая ж/бетонная стяжка 50 мм.   | Удовлетворительное |
| санузлов                    | Монолитные железобетонные, толщиной 200 мм полусухая стяжка 60мм.   | Удовлетворительное |
| (другое)                    |   |                    |
| 5. Крыша                    |   |                    |
|                             | Плоская рулонная оклеечная с уклонообразующим слоем керамзита по монолитным железобетонным плитам. Утеплитель $\lambda=0,031$ Водосток – внутренний | Удовлетворительное |
| водосточные трубы           | нет   |                    |
| внутренний водосток         | есть (стальные трубы)   | Удовлетворительное |
| (другое)                    |   |                    |
| 6. Места общего пользования |   |                    |
| стены                       | Кирпичные, декоративная штукатурка, керамогранит, облицовочная плитка   | Удовлетворительное |
| потолки                     | Подвесной «Armstrong», гипсокартон с окраской, натяжной.  | Удовлетворительное |
| полы                        | Полусухая стяжка, керамогранитная плитка  | Удовлетворительное |
| окна                        | ПВХ   | Удовлетворительное |
| двери                       | Алюминиевые и металлические   | Удовлетворительное |
| лестничные ступени          | Железобетонные  | Удовлетворительное |
| лестничные ограждения       | Металлические   | Удовлетворительное |
| (другое)                    |   |                    |
| 7. Проемы                   |   |                    |
| окна                        | ПВХ   | Удовлетворительное |
| двери                       | Алюминиевые и металлические   | Удовлетворительное |
| слуховые окна               | нет   |                    |
| вентиляционные окна         | нет   |                    |
| (другое)                    |   |                    |
| 8. Отделка                  |   |                    |

|   |   |                    |
|---|---|--------------------|
| внутренняя  | <p>Квартиры:</p> <p>стены - гипсовая штукатурка и/или цементно-песчаная штукатурка со шпатлёвкой улучшенного качества.<br/>пол в с/у – стяжка, гидроизоляция<br/>пол все помещения за искл. с/у – шумоизоляционное покрытие, стяжка<br/>потолок - без отделки,</p> <p>МОП:</p> <p>пол –керамогранит<br/>стены – декоративная штукатурка, окраска; керамогранит, керамическая плитка<br/>потолок – подвесной «Armstrong» и гипсокартон с окраской, натяжной потолок.</p> | Удовлетворительное |
| наружная  | Отделка за искл. в пределах балконов - из облицовочного кирпича,<br>Отделка в пределах балконов – декоративная штукатурка.  | 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   | Удовлетворительное |
| вентиляция  | Приточно- вытяжная с естественным побуждением   | Удовлетворительное |
| (другое) дымоудаление, подпор   | есть  | Удовлетворительное |
| 10 Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг |   |                    |
| электроснабжение  | есть  | 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  |   |                    |
| АГВ   | нет   |                    |

|   |   |                    |
|---|---|--------------------|
| ИТП   | есть (электронные приборы, автоматика)        | Удовлетворительное |
| Электрощитовая жилой части дома и автостоянки | есть  | Удовлетворительное |
| (другое) ППА                                  |   |                    |
| 11. Прочие элементы                           |   |                    |
| крыльца                                       | нет   |                    |
| козырьки                                      | стеклянные                                    | Удовлетворительное |
| балконы                                       | есть (остекленные)                            | Удовлетворительное |
| уличное освещение                             | есть (уличные фонари и фасадная подсветка)    | Удовлетворительное |
| бойлеры                                       | нет   |                    |
| тепловые узлы                                 | есть  | Удовлетворительное |
| водоподкачивающие станции                     | есть  | Удовлетворительное |
| (другое)                                      | пожарная насосная                             | Удовлетворительное |
| 12. Замошчения                                |   |                    |
| 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            |   |                    |
| металлические                                 | детский городок, качели, спортивные тренажеры | Удовлетворительное |
| 14. Контейнерные площадки                     |   |                    |
| Металлодеревянные                             | есть  | Удовлетворительное |
| 15. Зеленые насаждения                        |   |                    |
| деревья                                       | есть  | Удовлетворительное |
| кусты   | есть  | Удовлетворительное |
| газоны  | есть  | Удовлетворительное |
| (другое)                                      |   |                    |

**ГРАНИЦА ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА  
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

Между Сторонами по Договору управления многоквартирным домом от 06 декабря 2022 года 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 УК «ЖК «Гагаринский»

