Договор управления многоквартирным домом

№ ДУ-К-6/1-2019

г. Новосибирск «23» ноября 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Центр коммунального хозяйства» именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Толстокорова Павла Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Новосибирск, ул. Красносельская дом № 6/1, согласно Приложению № 7, именуемые в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, вместе 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 № 5 от «23» ноября 2019 г.

1.2. Договор хранится по адресу: г. Новосибирск, ул. Красносельская, д. 6/1 (офис ООО УК «Центр коммунального хозяйства»).

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.4. 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.

1.5. Высшим органом управления многоквартирным домом является общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме.

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 помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. По настоящему Договору Управляющая организация, в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

2.2.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

2.2.2. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме;

2.2.3. Оказывать услуги по организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества и выполнять такие работы в случае, если средства на выполнение капитального ремонта перечисляются собственниками многоквартирного дома на счет управляющей организации;

2.2.4. Осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

3. Цена договора

3.1. Цена настоящего Договора равна суммарной стоимости услуг и работ по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, иных жилищных и коммунальных услуг и работ, выполняемых в соответствии с Перечнем услуг и работ в течение года, а также стоимости коммунальных

ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, отведение сточных вод).

3.2. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

4. Общее имущество многоквартирного дома

4.1. Состав общего имущества Многоквартирного дома определён в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

5. Перечень услуг и работ

5.1. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – Перечень) не может быть меньше минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 03.04.2016 № 290.

5.2. Перечень своевременно и качественно выполняемых услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома обеспечивается за счёт платы за содержание жилого помещения.

5.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования, устанавливается на период не менее чем 1 год и утверждается с учетом предложений управляющей организации на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме - Приложении № 5 к настоящему Договору.

6. Обязанности и права Сторон

6.1. Управляющая организация обязана:

6.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

6.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также оказывать иные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с Перечнем в необходимом объеме, безопасными для жизни, здоровья потребителей и не причиняющими вреда их имуществу способами.

6.1.3. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества, а также оказания иных жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества, Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки или осуществить перерасчёт в установленном порядке.

6.1.4. Заключать договоры на обслуживание и ремонт общего имущества, предоставление иных жилищных и коммунальных услуг с исполнителями, подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных и иных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

6.1.7. Обеспечить начисления и прием от Собственника в Многоквартирном доме, платы за содержание, текущий общего имущества, а также платы за коммунальные и другие услуги.

6.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

6.1.9. Организовать проведение работ по устранению причин аварийных ситуаций, которые могут привести к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

6.1.10. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от застройщика либо от собственников (нанимателей).

6.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в порядке, установленном действующим законодательством, а также вести их учет и учет устранения указанных недостатков.

6.1.12. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – незамедлительно.

6.1.13. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания). При невыполнении (неоказании) работ и/или услуг зафиксировать факт невыполнения соответствующим актом и произвести перерасчет платы за содержание и ремонт занимаемого помещения.

6.1.14. Рассматривать обращения Собственника, нанимателя или уполномоченных ими по фактам неправильного зачисления платежей и принимать по ним своевременные и исчерпывающие меры.

6.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, зафиксировать факт ненадлежащего качества соответствующим актом и произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

6.1.16. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных видов работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение. Факт недостатка или дефекта фиксируется соответствующим актом.

6.1.17. Информировать Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

6.1.18. Предоставлять Собственнику платежные документы, в форме электронного документа и (или) на бумажном носителе, не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в соответствии с разделом 7 настоящего Договора.

6.1.19. Обеспечить Собственника информацией о контактных телефонах аварийных служб и уполномоченных представителей Управляющей организации, режиме работы, а также информацией об органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства путем размещения объявлений на информационных досках в подъездах Многоквартирного дома.

6.1.20. Принимать документы для осуществления регистрационных действий, осуществлять взаимодействие с уполномоченными органами (Федеральная миграционная служба).

6.1.21. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, в том числе действующих по распоряжению Собственника копии лицевого счета и (или) выписки из домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством документов,

6.1.22. Согласовать с Собственником (нанимателем) время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении необходимых работ внутри помещения.

6.1.23. Информировать Собственника о необходимости проведения капитального ремонта.

6.1.24. Представлять Собственнику отчет об исполнении договора управления в соответствии с разделом 9 настоящего Договора.

6.1.25. На основании заявления Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

6.1.26. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, не передавать ее иным лицам, в т. ч. организациям, без письменного разрешения Собственника или наличия иного законного основания.

6.1.27. Осуществлять обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, пользующихся помещениями в Многоквартирном доме. Порядок и цели указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства и установлены в Приложении № 7 к Договору.

6.1.28. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

6.1.29. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их письменному запросу документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества, в рамках действующего жилищного законодательства.

6.1.30. Выполнять мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме с соответствии с ч. 6 ст. 45 Жилищного кодекса РФ, при условии, если собственниками помещений в данном Многоквартирном доме на общем собрании было принято решение о порядке финансирования расходов Управляющей организации, связанных с созывом и организацией проведения общего собрания (п. 3.5 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ).

6.1.31. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо - в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме и подписать акт передачи управления.

6.1.32. Произвести сверку расчетов по платежам, внесенным Собственниками помещений многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору и составить акт сверки произведенных начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать указанный акт сверки вновь выбранной управляющей организации.

6.1.33. Осуществлять функции, связанные с получением платежей граждан за содержание жилого помещения и за коммунальные услуги:

- начислять платежи граждан и организаций;
- выставлять гражданам и организациям платежные документы для внесения платы;
- производить сверку расчетов с гражданами и организациями;
- производить перерасчет и корректировку размеров платы, начислять пени и предъявлять их к оплате;
- осуществлять контроль за своевременным внесением платежей;
- принимать меры по внесению гражданами и организациями задолженностей по оплате жилого помещений, коммунальных и иных услуг.

6.2. Управляющая организация вправе:

6.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, самостоятельно осуществлять выбор обслуживающих и прочих организаций, для заключения с ними договоров, для исполнения своих обязательств по Договору.

6.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с положениями раздела 7 настоящего Договора.

6.2.3. Взыскивать с собственника (нанимателя) сумму неплатежей, а также пеню за несвоевременную и (или) неполную оплату, в порядке, установленном действующим законодательством.

6.2.5. Производить ограничение и (или) приостановление подачи отдельных коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

6.2.6. Представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях по вопросам, связанным с содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома.

6.2.7. Информировать Собственников и (или) Совет дома о полном перечне услуг и работ, необходимых для выполнения на Многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательных и нормативных актов, и их стоимости.

6.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

6.2.9. Не раскрывать информацию по договорам подряда, иным договорам, заключенным в целях исполнения данного Договора управления.

6.2.10. Требовать от собственников помещений в многоквартирном доме предоставления информации, необходимой для выполнения управляющей организацией своих обязанностей по Договору управления многоквартирным домом.

6.2.11. Устанавливать правила проживания в многоквартирном доме, не противоречащие гражданскому и жилищному законодательству РФ.

6.2.12. Вносить предложения по изменению условий Договора управления многоквартирным домом, определению порядка внесения таких предложений и их утверждения.

6.2.13. От имени и в интересах собственников осуществлять полномочия по согласованию и подписанию договоров, в т. ч. договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Стоимость услуг управляющей компании по заключению и сопровождению таких договоров составляет 15% от цены договора

6.2.14. Направлять доходы от аренды общего имущества на дополнительные работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества (в т. ч. на возмещение затрат в случае уничтожения, кражи или порчи общего имущества собственников, и иное), на основании актов выполненных работ, согласованных с председателем совета МКД (представителем собственников).

6.2.15. Требовать допуска в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации представителей Управляющей организации в помещение для осмотра общего имущества в многоквартирном доме, а также для проверки состояния индивидуальных (квартирных) приборов учета, а также достоверности переданных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета.

6.2.16. Выполнять иные действия, не противоречащие законодательству РФ и условиям Договора управления

6.3. Собственник обязан:

6.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

Плату за жилищные и коммунальные услуги вносить ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

6.3.2. При неиспользовании помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые смогут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

6.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования:

- в дневное время: с 13-00 до 14-00 час;

- в ночное время: с 22-00 до 7-00 час. - в рабочие дни; с 22-00 до 9-00 час. - в выходные и нерабочие праздничные дни.

Строительно-монтажные, ремонтные работы и (или) разгрузочно-погрузочные работы, сопровождаемые шумовым (вибрационным) воздействием: с 20-00 до 7-00 час. - в рабочие дни, с 20-00 до 9-00 час. - в выходные и нерабочие праздничные дни.

к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

6.3.4. Поддерживать свое помещение в надлежащем состоянии, производить за свой счет ремонт своего помещения, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, не относящихся к общему имуществу, в сроки, установленные законодательством.

6.3.5. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные места.

6.3.6. Не нарушать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

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

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

6.3.9. Уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, о сдаче жилого помещения в аренду, для перерасчета платы за коммунальные услуги.

6.3.10. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в 5-дневный срок о смене Собственника, с указанием Ф.И.О. нового Собственника и даты вступления нового Собственника в свои права, с предоставлением копии договора купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и других документов, подтверждающих смену Собственника.

В случае перехода права собственности на помещение, принадлежащее Собственнику, другому лицу произвести полный расчет с Управляющей компанией до момента перехода права собственности.

6.3.11. При отсутствии в помещении сроком более 2-х суток, с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать запорно-регулировочные краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков горячего и холодного водоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников, морозильных камер и охранно-пожарной сигнализации.

6.3.12. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства.

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

6.3.14. Нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых помещений с момента возникновения права пользования.

6.3.15. Принять меры по вводу в эксплуатацию (опломбирования) индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

6.3.16. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней о заключенных (расторгнутых) договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О., ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды).

6.4. Собственники помещений не вправе:

6.4.1. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во

внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию многоквартирного дома и в технический паспорт.

6.4.2. Нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

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

6.4.4. Производить сброс в канализационную систему мусора, песка, тряпок и др. предметов, способствующих засорению канализации.

6.5. Собственник имеет право:

6.5.1. Получать своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативно-правовыми документами и настоящим Договором.

6.5.2. В период с 20-го по 26-е число текущего месяца снимать показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов (холодное водоснабжение и горячее водоснабжение) и не позднее 26-го числа передавать данные показания в Управляющую организацию.

Передача в Управляющую организацию показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов может осуществляется собственниками следующими способами: путем передачи СМС, на электронную почту управляющей компании, через личный кабинет абонента ЖКХ, лично в офис управляющей компании.

6.5.3. Требовать снижения платы за жилищные и коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6.5.4. В порядке, установленном Жилищным кодексом РФ заключить от своего имени договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления с ресурсоснабжающими организациями, а также договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

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

6.5.6. Требовать возмещения ущерба, нанесенного по вине Управляющей организации.

6.5.7. При обнаружении недостатков выполненной работы или оказанной услуги по содержанию и ремонту общего имущества вправе потребовать: составления акта по факту недостатка, устранения недостатков выполненной работы оказанной услуги, либо соответствующего уменьшения цены выполненной работы оказанной услуги;

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

6.5.9. Выбрать лиц, которым Управляющая организация, будет представлять письменный отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему Договору.

7. Порядок определения, начисления, внесения и изменения платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги

7.1. Размер платы за содержание жилого помещения, устанавливается в следующем порядке:

7.1.1. Плата за содержание жилого помещения, включающая плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, определяется для каждого Собственника исходя из общей стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве общей собственности собственников таких помещений на общее имущество.

7.1.2. Общий годовой размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению устанавливается из расчета платы за содержание жилого помещения, определяемой в порядке, установленном настоящим договором, соразмерно площади отдельного жилого (нежилого) помещения.

7.1.3. Ежемесячный размер платы по каждому помещению определяется в течение срока действия договора в соответствии с порядком внесения платы за содержание жилого

помещения и рассчитывается произведением площади занимаемого жилого (нежилого) помещения на размер платы за содержание и ремонт 1 кв.м. общей площади жилого (нежилого) помещения.

7.1.4. Плата за содержание жилого помещения определяется общим собранием Собственников многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации, в соответствии с нормами статей 44-48, 156 Жилищного кодекса РФ. Плата за содержание жилого помещения должна быть соразмерна перечню работ в Приложении № 5.

7.1.5. Изменение размера платы за содержание жилого помещения происходит по согласованию Сторон в порядке, установленном действующим законодательством. При этом Управляющая организация обязана не менее, чем за месяц до истечения срока действия утвержденной на текущий период платы за содержание жилого помещения предоставить Собственникам предложения по изменению тарифа на содержание жилого помещения.

В случае недостижения согласия по установлению нового тарифа на содержание жилого помещения, непринятия решения Собственниками в установленные сроки нового тарифа либо принятия Собственниками на общем собрании решения об установлении тарифа на содержание и текущий ремонт в размере ниже предложенного Управляющей организацией, - Управляющая организация вправе изменить вышеуказанный тариф в одностороннем порядке по следующей формуле:

Т * К1= Т1, где

Т – действующий тариф на содержание и текущий ремонт жилого помещения;

К1 – устанавливаемый на календарный год коэффициент-дефлятор, рассчитываемый как произведение коэффициента, применяемого в предшествующем периоде, и коэффициента, учитывающего изменение потребительских цен на товары (работы, услуги) в Российской Федерации в предшествующем календарном году, который определяется и подлежит официальному опубликованию в порядке, установленном Распоряжением Правительства РФ от 25.12. 2002 г. № 1834-р (в соответствии со ст. 346.27 ч. 2 НК РФ);

Т1 - новый тариф на содержание и текущий ремонт жилого помещения.

7.1.6. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в Приложении № 6 к настоящему Договору или в соглашениях об изменении условий договора, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении собственника.

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

7.1.8. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, а также плату за услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами.

7.1.9. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации и указывается сторонами в Приложении № 3 или в соглашениях об изменении условий договора.

7.1.10. Изменение размера платы за отдельные виды коммунальных услуг при их предоставлении ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность производиться в порядке, установленном Правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации.

7.1.11. Плата за содержание жилого помещения, а также за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

7.1.12. Плата за содержание жилого помещения, а также за коммунальные услуги вносится на основании информации передаваемой в пункты приема платежей.

7.1.13. В платежном документе, указываются: получатель платежа, расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размеры платы за жилищные и коммунальные услуги с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилищно-коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются: дата создания платежного документа, контактный телефон для справок.

7.1.14. Собственники или уполномоченные ими лица вносят плату за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с банковскими реквизитами.

7.1.15. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за жилищно-коммунальные слуги.

7.1.16. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение о заключении договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления непосредственно с ресурсоснабжающими организациями, договора оказания услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО) с региональным оператором по обращению с ТКО.

7.1.17. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в плату за содержание жилого помещения могут быть включены расходы на оплату коммунальных ресурсов (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, отведение сточных вод) для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, с учетом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

7.1.18. В случае возникновения экстренных ситуаций и необходимости восстановления (ремонта) общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для соблюдения норм и требований по эксплуатации многоквартирного дома, финансирование указанных работ осуществлять за счет средств собственников путем включения дополнительной статьи расхода в платежный документ. Указанные дополнительные расходы предъявляются собственникам на основании актов выполненных работ и оказанных услуг, согласованных с председателем Совета (представителя собственников) многоквартирного дома.

7.1.19. В случае, если собственники на общем собрании примут решение о поручении управляющей компании заключить договоры на выполнение дополнительных работ и услуг, не предусмотренных договором управления, а также осуществить сбор целевых средств на указанные цели, стоимость услуг управляющей компании по сопровождению договора составляет 15% от цены договора.

7.1.20. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

7.1.21. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

7.1.22. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

8. Совет многоквартирного дома

8.1. Собственники помещений многоквартирного дома в течение 30 дней, с момента выбора способа управления – управляющая организация, обязаны на общем собрании избрать Совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме.

8.2. Совет многоквартирного дома:

8.2.1. Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

8.2.2. Выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного

дома, избираемых комиссией и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному кодексу РФ;

8.2.3. Представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

8.2.4. Представляет собственникам помещений в многоквартирном доме, до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;

8.2.5. Осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.

8.3. Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается Председатель совета многоквартирного дома.

8.4. Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

9. Осуществление контроля за выполнением сторонами обязательств по Договору

9.1. Контроль исполнения Управляющей организаций настоящего Договора осуществляется Советом многоквартирного дома или уполномоченными представителями Собственника(ов) в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными органами.

9.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней, с даты письменного обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- получения от Управляющей организации отчёта о выполнении обязательств по настоящему договору за прошедший год не позднее 31 марта года, следующего за отчётным, по форме согласно Приложению № 4;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- участия в осмотрах общего имущества, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- составления актов о нарушении условий Договора.

9.3. Акт должен содержать: дату, время и место его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), Управляющей организации, иным лицам; описание, фотографии, видеозапись (при наличии возможности) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

9.4. Председатель Совета многоквартирного дома на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

При отсутствии акта о выявленных в ходе выполнения работ нарушениях и в случае отказа председателя Совета дома подписывать акт приёмки выполненных работ документ считается подписанным в одностороннем порядке.

9.5. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме не выполнили требование законодательства (ч. 1 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ) по выбору Совета многоквартирного дома и председателя Совета многоквартирного дома, то в этом случае они лишают себя права подписывать акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему

ремонту общего имущества в многоквартирном доме, но оставляют за собой право контролировать процесс их выполнения.

9.6. Контроль исполнения Собственником своих обязательств по настоящему договору осуществляется уполномоченным представителем Управляющей организации, а также иными, уполномоченными на то должностными лицами государственных и муниципальных органов.

10. Особые условия

10.1. В случае, если Собственником жилого помещения является муниципальное образование, субъект Российской Федерации или Российская Федерация (далее – Наймодатель), предоставляющие жилое помещение по договору социального найма, все положения настоящего Договора действуют в отношении нанимателей, за исключением условий Договора, предусматривающих принятие решений в отношении общего имущества собственников многоквартирного дома, при этом плата за жилое помещение (за исключением платы за капитальный ремонт) и коммунальные услуги вносится нанимателями жилых помещений соответствующего жилищного фонда.

10.2. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

11. Ответственность Сторон

11.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

11.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника (нанимателя) в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном действующим законодательством.

11.3. Собственник несет ответственность в виде возмещения убытков, причиненных Управляющей организации невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по настоящему Договору.

11.4. При этом:

11.4.1. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством, при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

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

11.4.3. Собственники, не обеспечившие допуск в помещения должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

12. Срок действия Договора

12.1. Договор заключается путем его утверждения на общем собрании собственников. При этом собственники помещений в данном доме (лица, принявшие от застройщика помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче), обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме (лиц, принявших от застройщика помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче), выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

12.2. Договор вступает в силу с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, в связи с заключением договора управления многоквартирным домом.

12.3. Настоящий Договор заключен сроком на пять лет.

12.4. 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.

13. Порядок изменения и расторжения Договора и урегулирования споров

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

13.1.1 Настоящий Договор может быть изменён:

- на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- в случае принятия нормативного, правового акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре.

13.1.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

- по инициативе Собственника в одностороннем порядке в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления; иной управляющей организации – в связи с ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за 60 дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией и при условии оплаты фактически понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

- по соглашению сторон.
- в судебном порядке.
- по обстоятельствам непреодолимой силы.

13.2. Расторжение Договора не является для Собственника (лица, принявшего помещения) основанием для прекращения обязательств по оплате выполненных Управляющей организацией работ связанных с управлением многоквартирным домом.

13.3. В случае переплаты Собственником (лицом, принявшим помещения) средств за работы (услуги) по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и перечислить излишне полученных ею средства на указанный Собственником (лицом, принявшим помещения) счет.

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

14. Заключительные положения

14.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

14.2. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение № 1 «Состав общего имущества многоквартирного дома».
- Приложение № 2 «Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом».
- Приложение № 3 «Стоимость коммунальных услуг».
- Приложение № 4 «Форма отчета ООО УК «Центр коммунального хозяйства» о выполнении Договора».

- Приложение № 5 «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме».

- Приложебние № 6 «Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора».

- Приложение № 7 «Реестр собственников помещений в многоквартирном доме по ул. Красносельская, дом № 6/1

14.3. Настоящий Договор составлен в одном экземпляре. Заверенная копия договора предоставляется собственнику помещения, не позднее 3-х рабочих дней, с даты обращения в управляющую компанию.

15. Подписи Сторон

Управляющая организация

ООО УК «Центр коммунального хозяйства»
630039, Новосибирская обл., г. Новосибирск,
ул. Красносельская, д. 6/1
ОГРН 1195476048327
ИНН 5405043717 КПП 540501001
р/с 40702810308000001203
в Банке «Левобережный» ПАО
к/с 30101810100000000850
БИК 045004850
Email: centrkmh@gmail.com
Тел. 8-983-002-30-80

Директор

Толстокоров П. А.

Собственник: согласно Приложению №7

Приложение № 2
к Договору управления
многоквартирным домом
от «23» ноября 2019г. № ДУ-К-6/1-2019

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом.

№ п/п	Перечень (услуг) работ
1.	Прием и хранение технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491.
2.	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации), иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме.
3.	Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, а также осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ.
4.	Заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
5.	Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.
6.	Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги.
7.	Ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме; сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.
8.	Диспетчерское обслуживание
9.	Прием и выдача документов в целях осуществления регистрационного учета граждан.
10.	Выдача справок установленного образца, выписок из домовой книги.
11.	Личный прием граждан по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.
12.	Предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены договором управления многоквартирным домом.
13.	Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации.
14.	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.
15.	Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731.
16.	Размещений информации, согласно Федеральному закону от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».
17.	Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

ООО УК «Центр коммунального хозяйства»

Полстокоров П.А.

М.П.

Собственник: согласно Приложению № 7

Приложение № 3
к Договору управления
многоквартирным домом
от «23» ноября 2019г. № ДУ-К-6/1-2019

Стоимость коммунальных услуг

Коммунальная услуга*	Стоимость (руб./ед. изм.) 01.07.2019	Основание установления стоимости**
Отопление	1384,74 руб./Гкал	Приказ Департамента по тарифам Новосибирской области от 10.12.2018 № 701-ТЭ.
Электроснабжение	2,68 руб./кВт*час	Приказ Департамента по тарифам Новосибирской области от 13.12.2018 № 746-ЭЭ
Холодное водоснабжение	18,56 руб./$м^3$	Приказ Департамента по тарифам Новосибирской области от 25.12.2018 № 657-В
Водоотведение	14,24 руб./$м^3$	Приказ Департамента по тарифам Новосибирской области от 25.12.2018 № 657-В
Горячее водоснабжение	92,33 руб./$м^3$	Приказ Департамента по тарифам Новосибирской области от 10.12.2018 № 701-ТЭ.
Обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО)	88,62 руб./чел	Приказ Департамента по тарифам Новосибирской области от 18.12.2018 № 769-ЖКХ; от 18.06.2019 № 179-ЖКХ

* - состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется степенью благоустройства многоквартирного дома, под которой понимается наличие в многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять потребителю коммунальные услуги.
** - в случае изменения стоимости коммунального ресурса изменения в настоящее приложение не вносятся, применяется вновь установленная стоимость в соответствии с актом уполномоченного органа.

В настоящем приложении под коммунальными услугами понимается:
- Холодное водоснабжение - круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение либо до водоразборной колонки;
- Горячее водоснабжение - круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;
- Водоотведение - отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединенной сети;
Электроснабжение - круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;
- Отопление - поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, температуры воздуха, указанной в пункте 15 приложения № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах (Постановление Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г.).

ООО УК «Центр коммунального хозяйства»

М. П. Толстокоров П.А.

Собственник: согласно Приложению № 7

Приложение № 6
к Договору управления
многоквартирным домом
от «23» ноября 2019г. № ДУ-К-6/1-2019

Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора.

1. Целями обработки персональных данных являются исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан - нанимателей и собственников помещений и связанные с:

- расчетами и начислениями платы за содержание жилого помещения, платы за коммунальные услуги и иные услуги, оказываемые по Договору,
- подготовкой и доставкой таким потребителям платежных документов,
- приемом таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи,
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также с взысканием задолженности с потребителей.
- ведением документов паспортного стола, в том числе с выдачей справок, выписок из домовой книги и т.п.

2. Управляющая организация является оператором по обработке персональных данных.

3. Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем Приложении, считается полученным Управляющей организацией с момента заключения Договора управления многоквартирным домом.

4. Управляющая организация осуществляет обработку следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество; адрес; площадь принадлежащего помещения; данные документов на право владения помещением; паспортные данные собственников.

5. Перечень действий с персональными данными:

1) сбор данных, указанных в п.4 настоящего Приложения;
2) хранение данных;
3) обработка данных для составления платежного документа;
4) обработка данных в паспортном столе;
5) передача данных контролирующим органам, судам при наличии письменных запросов;
6) передача данных сторонним организациям, привлекаемым для взыскания задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг;
7) передача данных ресурсоснабжающим организациям в случаях, допускаемых актами жилищного законодательства и Договором.

6. Обработка осуществляется с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях.

7. Персональные данные хранятся после завершения срока действия настоящего договора в течение срока исковой давности (3 года).

8. Управляющая компания имеет право раскрывать персональные данные граждан при обращении собственника помещений, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений, предоставить реестр собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственник: согласно Приложению № 7

ООО УК «Центр коммунального хозяйства»

Толстокоров П.А.

М. П.

Приложение №
к договору № ДУ-К-6/1-201
от «23» ноября 201

Состав общего имущества многоквартирного дома

Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: **г. Новосибирск, ул. Красносельская, дом № 6/1**
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): ___-_____
3. Серия, тип постройки: унифицированный сборно-монолитный безригельный каркас «куб 2,5», многоквартирный жилой дом
4. Год постройки: **2018 г.**
5. Степень износа по данным государственного технического учёта: 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: 20-этажный
10. Наличие подвала: есть
11. Наличие цокольного этажа: _-__
12. Наличие мансарды: _-_
13. Наличие мезонина: __-__
14. Количество квартир: **387 кв.**
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: 2
16. Строительный объём: **78894 куб.м.**
17. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: **18128,8 кв. м.**

б) жилых помещений (общая площадь квартир): **16456,2 кв. м.**

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): **373,3 кв.м.**

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: **4743 кв.м.**

18. Количество лестниц: **- 2 шт.**
19. Количество лифтов – **4 шт.**
20. Уборочная площадь мест общего пользования: **3131,9кв. м.**
21. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: **11180,0 кв.м.**
22. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): **54:35:072815:23**

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1. Фундамент	Свайный, сборный железобетонный
2. Капитальные (несущие) стены	
наружные	Керамический кирпич 250 мм
внутренние	Керамический пустотельный кирпич 250 мм
3. Перегородки	Керамический пустотельный кирпич 120 мм
4. Перекрытия	
чердачные	Сборные железобетонные панели толщиной 160 мм
междуэтажные	Сборные железобетонные панели толщиной 160 мм
подвальные	Сборные железобетонные панели толщиной 160 мм
санузлов	Сборные железобетонные панели толщиной 160 мм
(другое)	-
5. крыша стропила	
обрешетка	-
кровля	Плоская, с теплым чердаком, с внутренним водостоком
водосточные трубы	-
внутренний водосток	Стальная оцинкованная труба
(другое)	-
6. Места общего пользования	
стены	Керамический пустотелый кирпич 250 мм
потолки	Сборные железобетонные панели толщиной 160 мм
полы	Плитка керамогранит
окна	Поливинилхлоридный профиль (ПВХ), с остеклением двухкамерными стеклопакетами
двери	Металлические
лестничные ступени	ЖБ
лестничные ограждения	металл
(другое)	-
7. Проемы	
окна	С двухкамерными стеклопакетами 4М1-12-4М1-12-Н4
двери	металл
слуховые окна	4М1-16-4М1
вентиляционные окна	Жалюзийные наружные оцинкованные решетки
(другое)	-
8. Отделка	Штукатурка затирка, покраска, кафель, обои
внутренняя	
наружная	Керамогранит 600*600*10 (НВФ), профлист (НВФ)
(другое) полы	-
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	
ванны напольные	+
Электроплиты	-
телефонные сети и оборудование	-
сети проводного радиовещания	-
сигнализация	Пожарная, противодымная вентиляция, противопожарный трубопровод

10) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

11) Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

ООО УК «Центр коммунального хозяйства»

Ростокоров П.А.

МП

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ОГРН 1195476048332
"Управляющая компания Центр коммунального хозяйства"
ИНН 5405043717
РОССИЯ г. НОВОСИБИРСК

Собственник

мусоропровод	-
мусороуборочные камеры	-
лифт	Грузопассажирский, пассажирский
вентиляция	С мех . побуждением
(другое)	-
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг	Скрытая проводка
электроснабжение	
холодное водоснабжение	От ЦГС
горячее водоснабжение	От ИТП
водоотведение	Сброс в городской коллектор. Трубы- полипропиленовые
газоснабжение	-
отопление (от внешних котельных)	Котельная . трубы сталь.
отопление (от домовой котельной) печи	-
калориферы	-
АГВ	-
(другое)	-
11. Прочие элементы	ЖБ
крыльца	
козырьки	ЖБ
балконы и лоджии	Керамический кирпич, остекление, алюминиевое ограждение
уличное освещение	Светильник уличный светодиодный
бойлеры	Теплообменник
тепловые узлы	ИТП
водоподкачивающие станции	+
(другое) спуски	
12. Замощения	+
проезды асфальтовые	
тротуары асфальтовые	
проезды бетонные	
тротуары бетонные	
прочие покрытия	+
без покрытий	
(другое) отмостка	+
13. Малые формы и детские площадки	
кирпичные	
бетонные	
деревянные	+
металлические	+
(другое)	+
14. Контейнерные площадки	
кирпичные	
бетонные	+
деревянные	
металлические	+
(другое)	
15. Зеленые насаждения	
деревья	+
кусты	+
цветники	
газоны	+
(другое)	

В состав общего имущества включаются:

1) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

2) крыши;

3) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

4) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);

5) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

6) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства;

7) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

8) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

9) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. К внутридомовой системе отопления не относятся обогревающие элементы предназначенные для обогрева помещений, не относящихся к общему имуществу собственников помещений, а так же ответвление от указанных обогревающих элементов до первого запорно-регулировочного крана, включая данный кран, а при отсутствии указанного крана до первого сварного шва.

Приложение № 4 к Договору управления многоквартирным домом от "23" ноября 2019г. № ДУ-К-6/1-2019

Отчет ООО УК "Центр коммунального хозяйства" о выполнении договора управления многоквартирным домом № 6/1 по ул. Красносельская за период _____

Выполняемые работы		
№	Наименование	Годовая фактическая стоимость, руб.
1	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
2	Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме	
3	Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома	
4	Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов (несущих конструкций и несущих конструкций) многоквартирных домов	
5	Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
6	Работы по содержанию и ремонту лифта (лифтов) в многоквартирном доме	
7	Вывоз и утилизация КГО	
8	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
9	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов	
10	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета	
11	Механизированная уборка территории и вывоз снега	
12	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	
13	Прочие расходы	
	ИТОГО:	

Управляющая организация

ООО "Центр коммунального хозяйства"

Болсоворов П.А.

Собственник

Приложение № 5 к Договору управления многоквартирным домом от «23» ноября 2019г. № ДУ-К-6/1-2019.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

	Адрес многоквартирного дома	Красносельская, 8/1		
	Общая площадь помещений, в том числе: площадь жилых помещений, площадь нежилых помещений	16780,45		
		16421,32		
		359,13		
	Наименование работ и услуг		Годовая плата(рублей)	Стоимость на 1 кв.м. площади помещений(рублей) в месяц
1.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стенн, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома	Проведение технических осмотров; профилактического ремонта; устранение незначительных неисправностей в конструктивных элементах здания; смена и восстановление разбитых стекол, ремонт и укрепление окон и дверей; очистка кровли от мусора, грязи, снега, наледи, снежных шапок и сосулек.	634301,01	3,15
2.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	проведение технических осмотров, профилактического ремонта и устранение незначительных неисправностей в системах отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, а также: ремонт, регулировка, наладка и испытание систем центрального отопления, и пр	777270,44	3,86
	Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме		2204649,08	10,95
3	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:		914098,23	4,54
3.1.	влажное подметание лестничных площадок и маршей	нижние три этажа - 5 раз в неделю; выше третьего этажа и места перед загрузочными клапанами - 3 раза в неделю	565857,25	2,83
3.2.	Влажная уборка лестничных площадок и маршей, тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок.	4 раза в месяц	251706,75	1,25
3.3.	Протирка лифтовых кабин и протирка зеркал	5 раз в неделю	24163,85	0,12
3.4.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	2 раза в год	11377,15	0,06
3.5.	мытье окон	2 раза в год	27788,43	0,14
3.6.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	дератизация - 1 раз в квартал, дезинсекция - 2 раза в год	30204,81	0,15
4.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом; с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория)		849560,62	4,22
4.1.	*в холодный период*		523348,67	5,20
4.1.1.	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание территории свободной от снежного покрова)	асфальт 1 и 2 класса - 5 раз в неделю, асфальт 3 класса - 1 раз в сутки	219488,28	2,18
4.1.2.	Очистка придомовой территории от наледи и льда	по мере необходимости	157065,01	1,56
4.1.3.	Сдвигание свежевыпавшего снега	асфальт 1 и 2 класса - 1 раз в сутки, асфальт 3 класса - 2 раза в сутки в дни сильных снегопадов.	122329,48	1,21
4.1.4.	очистка от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см крышек люков колодцев и пожарных гидрантов	1 раз в неделю	6343,01	0,06
4.1.5.	уборка контейнерной площадки	5 раз в неделю	13592,16	0,13
4.1.6.	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	4 раза в неделю	4690,72	0,05
	в теплый период		326211,95	3,24
4.2.1.	подметание территории в дни без осадков или в дни с осадками до 2 см	асфальт 1 класса - 1 раз в двое суток, грунт 2 класса и асфальт 2 и 3 класса - 1 раз в сутки	144076,94	1,43
4.2.2.	частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см	асфальт 1, 2 и 3 класса - 50% территории 1 раз в двое суток	16109,23	0,16
4.2.3.	уборка газонов и выкашивание газонов	уборка газонов - 1 раз в трое суток, выкашивание - по мере необходимости	150621,32	1,50
4.2.4.	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	2 раза в неделю	3824,58	0,04
4.2.5.	Уборка контейнерной площадки	5 раз в неделю	11779,88	0,12
5	Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме.	В соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения	440990,23	2,19
6.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	согласно договору со специализированной организацией	219591,02	1,09
7	Обслуживание лифтов	ежемесячно, согласно договору со специализированной организацией	571877,74	2,84

8	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета	включено, согласно договору со специализированной организацией	247437,80	1,23
9	Механизированная уборка и вывоз снега	механизированная уборка 6 раз за зимний период, вывоз снега 3 раза	147791,88	0,75
10	Дополнительные услуги и работы 1% (непредвиденные услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, в т.ч. согласно постановлению правительства от 09.07.2018 № 649)		51394,99	0,26
11	ВСЕГО управление многоквартирным домом и содержание общего имущества в многоквартирном доме,		4854613,96	24,12

Управляющая компания:

ООО "Управляющая компания "Центр коммунального хозяйства"

"Управляющая компания "Центр коммунального хозяйства"

Г.А. Телятникова

Собственник: