Договор возмездного оказания услуг
по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома
№ 7-39-2025

г. Новосибирск «01» апреля 2025 года

, действующий (-ая) на основании Протокола №01-2025 от 22.03.2025 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №39, расположенного по улице Забалуева, от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме, именуемая в дальнейшем – «**Заказчик**», с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая организация «Жилком»**, в лице **директора Кондалева Александра Владимировича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Подрядчик»**, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

1.1. Договор заключается на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №39, расположенного по улице Забалуева в городе Новосибирске, оформленного протоколом №01-2025 от 22.03.2025, утвердившего **непосредственную форму управления многоквартирным домом и условия Договора**.

1.2. Целью настоящего Договора является – обеспечение благоприятного и безопасного проживания в многоквартирном доме граждан, за счет средств Заказчика. По условиям Договора, Подрядчик по согласованию с Заказчиком в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а именно:

а) оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, (далее – общее имущество) в порядке, установленном в разделах 4.1. и Договора, согласно утвержденного перечня работ и услуг (Приложение № 4 к Договору);

б) содействовать в обеспечении предоставления коммунальных услуг (холодного водоснабжения, водоотведения, горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения) Заказчику и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям), в порядке, установленном в разделе 4.2. Договора с момента подписания договора ресурсоснабжения с соответствующей ресурсоснабжающей организацией;

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в Приложении № 1 к Договору.

1.4. Информация о Подрядчике, в т.ч. о её службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, размещена на сайте Подрядчика – http://zhilcom-nsk.ru/

2. Сроки начала и окончания действия Договора

2.1. Договор заключен на срок 1 год.

2.2. Подрядчик приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности, в соответствии с предметом настоящего Договора – с даты подписания Договора Сторонами.

2.3. Подрядчик прекращает деятельность по оказанию услуг, предусмотренных Договором с даты расторжения Договора в порядке и в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

2.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора, за один месяц до окончания срока его действия, такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же

условиях, какие были предусмотрены таким договором.

2.5. При отсутствии у Подрядчика намерений продлить Договор, Подрядчика вправе требовать прекращения действия Договора, о чем Подрядчик уведомляет Заказчика путем размещения уведомления на информационных стендах многоквартирного дома №39, расположенного по улице Забалуева за 1 месяц до дня окончания срока действия Договора, иных уведомлений не требуется.

3. Порядок осуществления взаимодействия и контроля за деятельностью Подрядчика

3.1. Заказчик в целях взаимодействия с Подрядчиком и осуществления контроля по вопросам оказания услуг по Договору определяют уполномоченных лиц - членов Совета многоквартирного дома, избираемые на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Информация о таких лицах, их контактных телефонах, сроке действия полномочий, а также порядок изменения такой информации приводятся в Приложении №3 к Договору.

3.2. Требования к Заказчику и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме по соблюдению правил пользования помещениями приведены в Приложении № 2 к Договору.

3.3. Подрядчик в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства, а также указаны в Приложении № 7 к Договору.

3.4. Привлечение Подрядчиком для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Подрядчиком самостоятельно (при соблюдении экономической целесообразности для собственников помещений), для выполнения перечня работ и услуг.

3.5. Подрядчик представляет собственникам помещений Отчет о выполнении условий Договора ежегодно в течение первого квартала путем его размещения на сайте Подрядчика. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Подрядчика в течение 30 календарных дней с момента представления Отчета, он считается утвержденным без претензий и возражений, либо может быть утвержден ранее указанного срока путем подписания председателем Совета многоквартирного дома.

3.6. Подрядчик по письменным и электронным запросам, направляемым на юридический адрес или официальную электронную почту Подрядчика, представляет собственникам помещений письменные ответы посредством почтового отправления, нарочной передачи и (или) электронной почты. В письменном запросе, подписанным собственником, указываются наименование Подрядчика, фамилия, имя и отчество (наименование юридического лица) собственника, номер жилого/нежилого помещения, излагается суть заявления, а также указывается почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ.

4. Порядок исполнения условий Договора

4.1 Порядок выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонта общего имущества многоквартирного дома, порядок их приемки

4.1.1. Перечень выполняемых Подрядчиком работ и оказываемых услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее – Перечень работ, услуг) установлен на весь период действия Договора (на один год) и утвержден решением собрания собственников, приведен в Приложении № 4 к Договору.

4.1.2. Подрядчик осуществляет оказание услуг и выполнение работ в рамках утвержденного перечня работ и услуг. Проведение работ капитального и текущего ремонта общего имущества не

предусмотрено Договором и осуществляется исключительно по согласованию сторон и на основании решения общего собрания собственников помещений, с определением объемов работ и источником их финансирования.

При необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам Подрядчик уведомляет уполномоченное лицо Заказчика (председателя Совета многоквартирного дома) в разумный срок, при невозможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.

При выполнении неотложных непредвиденных работ Подрядчик может самостоятельно принимать решения по изменению графика выполнения работ и оказания услуг, включенного в Перечень работ, услуг. Если стоимость таких работ превысит остаток средств по статьям «текущий ремонт» и «непредвиденные расходы», вправе потребовать незамедлительного внесения средств от собственников помещений, в части недостающей части средств, необходимых для проведения неотложных работ.

4.1.3. Порядок признания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполненными, выполненными несвоевременно, некачественно или не в полном объеме, а также порядок приемки работ, услуг указан в Приложении № 5 к Договору.

4.1.4. Приемка оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется с составлением двухстороннего акта выполненных работ и (или) оказанных услуг по форме, указанной в Приложении № 6 к Договору, выполняется по требованию уполномоченного лица.

4.1.5. В случае уклонения уполномоченного лица от приемки результатов работ, оказанных услуг, от получения акта или не подписания акта без обоснованных причин в течение 5 рабочих дней со дня его составления, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Подрядчиком в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми Заказчиком в полном объеме.

4.1.6. Односторонний акт, подписанный Подрядчиком, хранится у Подрядчика. Работы и услуги по такому акту, оказанные Подрядчиком признаются выполненными в полном объеме. Подрядчик оформляет с собственниками нежилых помещений – индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами по их требованию двусторонние акты оказанных услуг и выполненных работ.

4.1.7. Подрядчик на основании выявленных дефектов, недостатков общего имущества предлагает Заказчику план мероприятий по ремонту и (или) устранению выявленных дефектов, недостатков общего имущества с предложением по определению источников финансирования и сроков их выполнения. Заказчик, обязан рассмотреть такой план мероприятий и принять решение о его утверждении или отклонении на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Подрядчик извещает Заказчика (собственников помещений) путем размещения письменного уведомления на информационном стенде каждого подъезда или отражения данной информации в акте сезонного осмотра или уведомления председателя многоквартирного дома.

4.2. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг

4.2.1. Подрядчик обеспечивает предоставление собственникам помещений и иным потребителям коммунальных услуг, определяемых степенью благоустройства многоквартирного дома путем обеспечения постоянной готовности инженерных коммуникаций, общедомовых приборов учета (при их наличии) и другого оборудования, входящего в состав общего имущества, к осуществлению поставок коммунальных ресурсов, а также путем обеспечения аварийно-диспетчерского обслуживания потребителей, учета и контроля показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, контроля качества коммунальных услуг.

4.2.2. В случае обнаружения Заказчик расхождения общей площади жилого помещения

фактической и площади начисления платы за услуги Подрядчика по Договору, корректировка площади производится Подрядчиком с момента подачи заявления, с предоставлением Заказчиком копии правоустанавливающего или иного документа (свидетельство о регистрации права собственности, технический паспорт), подтверждающего площадь такого помещения. При этом перерасчёт за прошедший период Подрядчиком не производится.

5. Порядок определения цены Договора

5.1. Цена Договора устанавливается на 1 календарный год, начиная с даты заключения Договора и включает в себя стоимости выполненных работ и оказанных услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

5.2. Цена Договора определяется путем умножения площади жилых помещений в многоквартирном доме на стоимость работ и услуг, предусмотренных Перечнем работ, услуг (Приложение № 4).

Для многоквартирного дома №39, расположенного по улице Забалуева, ежемесячная цена Договора определяется в размере 32 963,14 руб., (далее – Цена Договора), из расчета:

988,4 (Общая площадь жилых и нежилых помещений) * 33,35 (стоимость работ и услуг, предусмотренных Перечнем работ, услуг (Приложение № 4).

5.3. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется Подрядчиком, пропорционально площади всех помещений в многоквартирном доме, ежемесячно: исходя из утвержденной стоимости (тарифа) по содержанию и ремонту общего имущества, и площади помещений принадлежащей каждом собственнику на праве собственности, пользования или ином основании.

5.4. Уменьшение стоимости работ, услуг по Договору в связи с экономией Подрядчиком не производится.

5.5. Стоимость выполненных Подрядчиком непредвиденных и/или неотложных работ, принятых уполномоченным собственниками лицом (председателем Совета многоквартирного дома) в порядке, установленном п.п. 4.1.2-4.1.7 Договора Заказчик (собственники помещений) обязан компенсировать Подрядчику в полном объеме, в части недостающих средств по статьям «текущий ремонт» и «непредвиденные работы», путем внесения средств на возмещение расходов Подрядчиком помимо платы за содержание и ремонт общего имущества, не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем, в котором были выполнены работы. Подрядчик вправе начислить (предъявить) каждому собственнику помещения к оплате стоимость выполненных Подрядчиком непредвиденных и/или неотложных работ, соразмерно площади помещения в многоквартирном доме принадлежащей каждом собственнику на праве собственности, пользования или ином основании.

5.6. 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.

5.7. Стоимость иных дополнительных работ, услуг, не включенных в предмет Договора и Перечень работ, услуг определяется соответственно по видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Подрядчиком, размещенного на официальном сайте - http://zhilcom-nsk.ru. Подрядчик самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

5.8. Цена Договора в последующие годы действия Договора (в случае его пролонгации и не принятия решения на общем собрании собственников помещений об изменении Цены Договора (в том числе по причине отсутствия кворума) – ежегодно индексируется на уровень инфляции

определяемой индексом потребительских цен на товары и услуги, рассчитываемый Федеральной службой государственной статистики Российской Федерации за каждый предыдущий год в целом по стране в годовом выражении, опубликованным на официальном сайте Федеральной службой государственной статистики Российской Федерации – https://rosstat.gov.ru/statistics/price, но не более 25%.

5.9. Руководствуясь теорией статистики, для получения индекса потребительских цен, за произвольный период необходимо перемножить все входящие в этот временной промежуток индексы, характеризующие изменение цен в отчетном периоде по сравнению с предыдущим.

5.10. Индексация производится Подрядчиком путем умножения действующей ежемесячной Цены Договора на величину индекса потребительских цен на товары и услуги в целом по стране, за предыдущий год. При этом ежегодное оформление решениями общих собраний собственников об изменении Цены Договора в соответствии с указанным порядком, не требуется.

5.11. Индексация проводится не чаще чем раз в год. Проиндексированная Цена Договора действует до момента принятия решения собственниками помещений многоквартирном доме на общем собрании, по согласованию с Подрядчиком, об установлении иной Цены Договора, а также иной стоимости дополнительных услуг.

5.12. Для проведения ежегодной индексации на уровень инфляции определяемой индексом потребительских цен на товары и услуги, согласие собственников помещений не требуется

5.13. О предстоящей индексации Цены Договора и размера ежемесячной оплаты на уровень инфляции определяемой индексом потребительских цен на товары и услуги, Подрядчик извещает Заказчика (собственников помещений) путем размещения письменного уведомления на информационном стенде каждого подъезда за 30 календарных дней до даты увеличения Цены договора.

5.14. Начисление платы с учетом индексации Цены Договора производится Подрядчиком в последующие периоды действия Договора, после истечения срока его действия и пролонгации его действия.

5.15. В случае если Подрядчик будет являться плательщиком налога на добавленную стоимость ((в том числе по обычной или пониженной ставке), далее – НДС) в связи с вступлением в силу Федерального закона от 12 июля 2024 года №176-ФЗ, а так же в случае изменения ставок налога на добавленную стоимость, предусмотренных законодательством Российской Федерации, стоимость работ (услуг) будет в одностороннем порядке увеличена Подрядчиком пропорционально увеличению ставки НДС с таким расчетом, чтобы стоимость работ (услуг) за вычетом НДС оставалась неизменной. Размер увеличенной в соответствии с настоящим пунктом Цены Договора применяется с даты вступления в силу изменений законодательства, касающихся увеличения ставки НДС, без какого-либо уведомления Заказчика и иных собственников помещений.

5.16. Стороны определили, что Подрядчик вправе получать 15% от суммы всех ежемесячных дополнительных доходов от использования общедомового имущества в многоквартирном доме.

6. Порядок определения размера платы по Договору и порядок её внесения

6. 1 Порядок определения размера платы за содержание и ремонт общего имущества

6.1.1. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества Подрядчиком, устанавливаемой в Перечне работ, услуг, распределяется на каждого собственника (пользователя) помещения в многоквартирном доме пропорционально площади занимаемого помещения (на праве собственности или пользования) в многоквартирном доме, ежемесячно: исходя из утвержденной стоимости (тарифа) по содержанию и ремонту общего имущества, и площади помещений принадлежащей каждом собственнику на праве собственности, пользования или ином основании.



6.2 Порядок определения платы за иные работы, услуги

6.2.1. Плата за иные работы, услуги, не составляющие предмет настоящего Договора, устанавливается исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых Подрядчиком.

6.2.2. По соглашению между Заказчиком и Подрядчиком плата за установку (замену) индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета и их техническое обслуживание по заявкам собственников может вноситься одним из следующих способов:

- путем ежемесячного её внесения до полной оплаты стоимости работ по установке (замене) таких приборов учета;
- в течение периода выполнения работ по установке (замене), оказания услуг по техническому обслуживанию приборов учета.

6.3 Порядок и сроки внесения платы по Договору

6.3.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, иные работы, услуги, а также плата, указанная в п.5.7 Договора (далее – плата по Договору) вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с Договором (далее – плательщики), Подрядчику через ее платежных агентов, включая расчетный центр (Система Город).

6.3.2. Срок внесения платы по Договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

6.3.3. Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора, вносится на основании платежных документов, составляемых Подрядчиком или его Представителем по расчетам с потребителями в электронном виде, и предъявляемых к оплате собственникам до 5 числа месяца, следующего за расчетным.

6.3.4. Стороны пришли к соглашению, что способом доставки платежных документов является их размещение Подрядчиком в системе ГИС ЖКХ и в платежной системе «Квартплата» Федеральной системы «Город».

6.3.5. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества и платы за коммунальные услуги.

7.Обязанности и права по Договору

7.1 Обязанности Подрядчика:

7.1.1. Осуществлять содержание и ремонт общего имущества в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах Заказчика в соответствии с целями, указанными в разделе 1 Договора.

7.1.2. Приступить к исполнению своих обязанностей по настоящему Договору со дня указанному в п. 2.2. настоящего Договора.

7.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома, а также предоставлять в определенном законом случаях коммунальные услуги в соответствии с перечнем работ и услуг в необходимом объеме, безопасными для жизни и здоровья потребителей и не причиняющим вреда имуществу, способом.

7.1.4. Начислять платы по Договору каждому собственнику (пользователю) помещения исходя из утвержденной стоимости (тарифа) по содержанию и ремонту общего имущества, и площади помещений принадлежащей каждом собственнику на праве собственности, пользования или ином основании.

7.1.5. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим

Договором, в том числе обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

Обеспечить уведомление собственников и иных потребителей об аварийно-диспетчерском обслуживании специализированными организациями.

7.1.6. Организовать и вести прием собственников и иных потребителей по вопросам, оказания услуг по Договору в установленные часы приема.

7.1.7. Вести претензионно-исковою работу по истребованию задолженности собственников и иных лиц по содержанию и ремонту общего имущества.

7.1.8. По запросу собственников жилых помещений, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации, выдавать или организовывать выдачу в разумный срок (до 5 дней) с момента обращения собственника справки установленного образца, выписки из лицевого счета или его копии и (или) выписки из домовой книги и иных предусмотренных законодательством документов.

7.1.9. По запросу собственника производить в согласованные сроки сверку платы по Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы и взносов, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени) в разумный срок (до 5 дней).

7.1.10. Вести и хранить техническую и иную документацию многоквартирного дома, полученную ранее от прежней управляющей организации, вносить изменения в такую документацию при необходимости, отражающую техническое состояния многоквартирного по согласованию с Советом многоквартирного дома и за счет средств собственников помещений.

7.2. Подрядчик вправе:

7.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая другие условия Договора.

7.2.2. Требовать внесения платы по Договору своевременно и в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

7.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.2.4. Требовать в течение 3-х рабочих дней с момента обращения в заранее согласованное с собственником время обеспечения допуска представителей Подрядчика (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.2.5. Требовать от Собственника внеочередной метрологической поверки индивидуальных приборов учета либо его замены, при возникновении сомнений в достоверности измерений и работоспособности прибора учета.

7.2.6. Требовать от собственника и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Подрядчика, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

7.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

7.3. Заказчик и иные потребители обязаны:

7.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору.

7.3.2. Предоставлять показания индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов в адрес ресурсоснабжающих организаций не позднее 25-го числа текущего месяца, способом, согласованным с ресурсоснабжающими организациями.

7.3.3. Обеспечивать доступ представителей Подрядчика в принадлежащие им (используемое им) помещения в случаях и в порядке, указанных в п.7.2.4 Договора и пп. «М» п. 7 Приложения № 2 к Договору.

7.3.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета немедленно сообщать о них по электронной почте или устно по телефону Подрядчику и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности – принять все доступные меры по их устранению.

7.3.5. Предоставлять Подрядчику информацию об изменении числа проживающих в течение 3-х дней с момента такого изменения, в том числе о временно проживающих в жилых помещениях лицах, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих на срок более 5 дней.

7.3.6. Предоставлять Подрядчику информацию о заключенных договорах (аренды, найма, ссуды и т.д.) с третьими лицами – пользователями помещений в течение 5 дней с момента заключения таких договоров, в которых обязанность внесения платы Подрядчику за содержание и ремонт возложена собственником полностью или частично на пользователя помещения (арендатора, нанимателя, иное лицо), с указанием его Ф.И.О. или наименования и реквизитов организации.

7.3.7. Предоставлять Подрядчику информацию о прекращении права собственности на одно или несколько помещений, изменении доли в общем имуществе собственников помещений в течение 10 дней с момента произошедших изменений.

7.3.8. При неиспользовании помещения сообщать Подрядчику свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии в помещении проживающих потребителей.

7.3.9. Предоставлять Подрядчику на безвозмездной основе подсобные помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома для обслуживающего персонала (дворник, уборщик лестничных клеток, сантехник, электрик и т.д.) данного многоквартирного дома.

7.3.10. Выполнять иные обязательства, обеспечивающие исполнение Договора, установленные в Приложении № 2 к Договору.

7.4. Заказчик и иные потребители вправе:

7.4.1. Требовать от Подрядчика возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Подрядчиком своих обязанностей по Договору.

7.4.2. По всем спорным вопросам, возникающим у собственников и потребителей в отношениях с Представителями Подрядчика, обращаться к Подрядчику.

7.4.3. Осуществлять контроль за выполнением Подрядчиком его обязательств по Договору через уполномоченных представителей.

7.4.3. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

8.Ответственность по Договору

8. 1 Ответственность Подрядчика, Заказчика и иных потребителей:

8.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Подрядчик, Заказчик и иные потребители несут ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим гражданским законодательством и настоящим Договором.

8.1.2. Подрядчик несет ответственность перед собственниками за действия своих

сотрудников.

8.1.3. Подрядчик не несет ответственность за причинение материального ущерба общему имуществу многоквартирного дома и имуществу Заказчика и (или) лиц, проживающих в помещения Заказчика, если вред возник в результате:

- виновных действий (бездействий) Заказчика и (или) лиц, проживающих в помещениях Заказчика и третьих лиц, привлеченных подрядных организаций для оказания услуг и выполнения работ;
- использования Заказчиком и (или) иными лицами общего имущества не по назначению и (или) с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечения Заказчиком и (или) иными лицами своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Подрядчика и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- аварий, последствий протечек, возникших на общедомовом имуществе, в случаях, когда согласно п.4.1.7 Договора Подрядчик предлагал Заказчику план мероприятий по ремонту и (или) устранению выявленных дефектов, недостатков общего имущества с предложением по определению источников финансирования и сроков их выполнения с предложением по определению источников финансирования и сроков их выполнения, а Заказчик не принял решение об утверждении на общем собрании собственников предлагаемого плана с определением источника финансирования.

8.1.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание по Договору Заказчик обязан уплатить Подрядчику пени в установленном действующим законодательством Российской Федерации, а именно п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

8.1.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы (война, военные действия, забастовки, эпидемии, землетрясения, наводнения, ураганный ветер и другие форс-мажорные события) прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего договора, то есть таких обстоятельств, которые не зависимо от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

8.1.6. Сторона, подвергшаяся действию обстоятельств, указанных в п. 8.1.5 Договора, обязана в разумный срок в письменной форме уведомить другую Сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия соответствующих обстоятельств. В случае если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 1 месяца, Стороны совместно определят дальнейшую юридическую судьбу настоящего Договора.

9. Условия изменения и расторжения Договора

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем их подписания Заказчиком лицом (и/или председателем Совета многоквартирного дома) и Подрядчиком. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

9.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата и основание прекращения обязательств по Договору.

9.3. Подрядчик вправе досрочно, в одностороннем порядке, расторгнуть Договор в следующих случаях существенного нарушения Заказчиком своих обязательств:

1) когда неполное внесение Заказчиком платы по Договору приводит к невозможности для Заказчика исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг;

выполненных подрядными и специализированными организациями. Под таким неполным внесением Заказчиком платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности собственников по внесению платы по Договору за последние 6 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

2) если дальнейшее исполнение взятых на себя обязательств и требований действующего законодательства станет для Подрядчика не возможным.

9.4. При принятии Подрядчиком решения о досрочном расторжении Договора в случае, предусмотренном в п. 9.3. Договора, Подрядчик уведомляет об этом Заказчика не менее чем за один месяц до даты расторжения Договора путем направления уведомления уполномоченному собственниками лицу и размещению соответствующего уведомления на информационных досках каждого подъезда многоквартирного дома.

9.5. Собственники помещений дают согласие на обработку персональных данных при расторжении и прекращении срока действия Договора, связанную с истребованием Подрядчиком задолженности за оказанные услуги по содержанию и ремонту общего имущества по Договору.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

10.2. Указанные в пункте 10.1 Договора переговоры проводятся при участии представителя Подрядчика, уполномоченного от собственников лица (и/или председателем Совета многоквартирного дома), а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

10.3. В случае невозможности урегулировать спор путем переговоров стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров до обращения в судебный или иной компетентный орган. Претензия направляется в письменном виде заказным письмом. Срок для ответа на претензию – 20 календарных дней.

10.4. Стороны, по взаимному согласию, определили установить договорную подсудность споров, вытекающих из исполнения обязательств по Договору, в том числе по вопросу истребования задолженности по оплате оказанных Подрядчиком услуг по настоящему договору в судебном порядке:

- по спорам, рассмотрение которых подсудно мировым судам общей юрисдикции разрешение спора передается на рассмотрение – в Мировой суд 4 участка Ленинского судебного района города Новосибирска;
- по спорам, рассмотрение которых подсудно районным судам общей юрисдикции – Ленинский районный суд города Новосибирска;
- по спорам подсудным арбитражным судам – Арбитражный суд Новосибирской области

11. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору

11.1.1. Договор составляется в двух экземплярах и подписывается от имени Заказчика председателем Совета многоквартирного дома в порядке подп. 3 п. 8 ст. 161.1 ЖК РФ на основании наделения его полномочиями на общем собрании собственников. Заказчика и иные лица, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме вправе получить от Подрядчика копию Договора, за их счет.

11.1.2. Экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. Один экземпляр хранится у Подрядчика, а второй экземпляр – у председателя Совета многоквартирного дома.

11.2. Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и

действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

11.3. К Договору прилагаются:

Приложение № 1 – Состав общего имущества МКД и характеристика его технического состояния.

Приложение № 2 – Требования к собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме по соблюдению правил пользования помещениями. Мероприятия по энергосбережению.

Приложение № 3 – Перечень уполномоченных лиц и их обязанности.

Приложение № 4 – Перечень работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества с указанием тарифа на оплату содержания и ремонт жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме.

Приложение № 5 – Порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядок уменьшения платы за содержание и ремонт общего имущества.

Приложение № 6 – Акт оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 7 – Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора.

12. Адреса и реквизиты сторон:

Подрядчик:	**Заказчик:**
ООО УО «Жилком» **Юридический адрес: 630136, г.Новосибирск, ул.Плахотного д 51/1, оф.№5** **ИНН 5404030433/КПП 540401001** **ОГРН 1165476073400** **ОКПО 00415706** **р/с 40702810523130008970** **ФИЛИАЛ «НОВОСИБИРСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК»** **БИК 045004774** **Корр.счет 30101810600000000774** **Директор** _____ / Кондалев А. В./	_____

Приложение № 1 к Договору возмездного оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома № 7-39-2025

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ХАРАКТЕРИСТИКА ЕГО ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ

Характеристика многоквартирного дома
а) Адрес многоквартирного дома: город Новосибирск, улица Забалуева, дом №39;
б) Инвентарный номер _35:08775/000:000_;
в) год постройки_1959;
г) этажность___3___

Наименование элемента общего имущества	**Параметры**	**Характеристика**
Межквартирные лестничные площадки	Ж/Б 6 шт.	В удовлетворительном состоянии.
Крыльцо	2 шт. Ж/Б	В неудовлетворительном состоянии. Локальные разрушения ж/б ступеней и площадки крылец (наличие трещин между площадкой и стеной дома). Требуется текущий ремонт.
Отмостка	1,2 подъезд.	В не удовлетворительном состоянии. Массовые разрушения отмостки, примыкания между отмосткой и цоколем. Требуется текущий ремонт.
Подъездные козырьки	Отсутствуют .	
Тамбуры/тамбурные двери	2 шт. Железные.	В неудовлетворительном состоянии. Требуется замена дверных коробок и полотен. Требуется текущий ремонт.
Подъезды	1,2 подъезд.	В неудовлетворительном состоянии. Требуется ремонт мест общего пользования в комплексе (штукатурка, побелка, покраска окон дверей, ремонт полов, ограждений лестничных клеток, дверей, почтовых ящиков). Требуется текущий ремонт.
Лестницы (лестничные марши, ступени, перила)	Перила деревянные. Ступени, лестничные	В неудовлетворительном состоянии. Требуется текущий ремонт.

	марши Ж/Б.	
Балконы, предназначенные для использования собственниками одного помещения (балконы квартир)	4 шт.	В неудовлетворительном состоянии. Множественные отслоения отделочного и штукатурного слоя, оголение арматуры. Требуется текущий ремонт.
Фасад. Цоколь.	1,2 подъезд. Капитальный ремонт запланирован на 2025г	В неудовлетворительном состоянии. Разрушения отделочного и окрасочного слоя фасада и цоколя. Требуется восстановление. Требуется текущий ремонт.
Чердак	1,2 подъезд. Выполняется капитальный ремонт крыши.	В неудовлетворительном состоянии. Мауэрлат, слуховые окна, люки выхода на чердак. Требуется полная замена. Требуется текущий ремонт.
Подвал: Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, 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; Внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой	Капитальный ремонт подвала запланирован на 2025г. Капитальный ремонт горячего водоснабжения запланирован на 2025г. Капитальный ремонт холодного водоснабжения запланирован на 2025г. Капитальный ремонт водоотведения и канализации запланирован на 2025г.	В неудовлетворительном состоянии. Требуется уборка мусора, ~~разборка деревянных кабинок,~~ побелка ТП. В не удовлетворительном состоянии. Требуется замена запорной арматуры, изоляции. ОДПУ ГВС отсутствует. В не удовлетворительном состоянии. Требуется замена запорной арматуры. ОДПУ ХВС отсутствует. В не удовлетворительном состоянии. Требуется полная замена стояков и выпусков канализации. Требуется текущий ремонт.

системе. 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.	Капитальный ремонт системы теплоснабжения запланирован на 2025г. Верхний розлив.	В неудовлетворительном состоянии. Требуется замена сборок, трубопроводов, изоляции системы теплоснабжения. Требуется замена ввода трубопровода системы теплоснабжения и герметизация ввода. Требуется текущей ремонт. ОДПУ Отопления отсутствует.
Крыша	1,2 подъезд. Капитальный ремонт в процессе выполнение строительно-монтажных работ	В неудовлетворительном состоянии. Массовое разрушение шиферной кровли. Дефекты конька (протечки и провесы в отдельных местах, трещины). Требуется полная замена кровли с утеплением чердачного перекрытия. Требуется текущий ремонт.
Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.	1,2 подъезд.	В неудовлетворительном состоянии. Выветривание штукатурного слоя кирпичной кладки. Требуется текущий ремонт.
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, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях	1,2 подъезд. Капитальный ремонт запланирован выполняется.	Установлен ОДПУ эл. энергии. В неудовлетворительном состоянии. Требуется замена – установка энергосберегающих светильников в подвалах и подъездах с прокладкой кабеля. Требуется текущий ремонт.
Прилегающий земельный участок в установленных границах включая: элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, а также подземное пространство	1,2 подъезд.	В неудовлетворительном состоянии. Требуется демонтаж старого, железного ограждения газонов.

Подрядчик
Директор ООО УО «Жилком»
_____/Кондалев А. В./

Заказчик
_____

Приложение № 2 к Договору возмездного оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома № 7-39-2025

ТРЕБОВАНИЯ
К СОБСТВЕННИКАМ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО СОБЛЮДЕНИЮ ПРАВИЛ ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯМИ. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЮ.

1. Собственники и наниматели жилого помещения несут бремя содержания данного помещения путем внесения платы за содержание и ремонт общего имущества, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Собственник помещения также несет расходы на проведение капитального ремонта общего имущества.

2. Наниматели жилого помещения вносят плату за пользование жилым помещением.

3. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

4. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

5. Содержание общего имущества в многоквартирном доме осуществляется собственниками и нанимателями совместно. Содержание помещений и оборудования, размещенного в нем (за исключением оборудования отнесенного к общему имуществу) индивидуально каждым.

6. В состав услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме не входят следующие работы и услуги:

а) содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

в) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

7. При проживании в жилых помещениях и пользования нежилыми помещениями собственники и наниматели обязаны:

а) соблюдать правила пользования жилыми помещениями;

б) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

в) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;

г) обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;

д) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), объектов благоустройства, соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования;

е) при обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб или иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем, а при наличии возможности – принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;

ж) обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении;

з) участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доли в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого и нежилого помещения.

и) при производстве работ в помещениях:

- осуществлять ремонтные работы в помещении строго с 09-00 до 18-00, суббота с 09-00 до 14-00, воскресенье – выходной день;

- соблюдать правила пожарной безопасности и технику безопасности на объекте;

- соблюдать чистоту в помещении и местах общего пользования, осуществлять уборку помещений и мест общего пользования каждый день после производства работ и выносить мусор в специально отведенное место.

к) согласовывать с Управляющей компанией установку кондиционеров, сплит-систем, спутниковых антенн, остекление и (или) установку витражных окон балконов-лоджий.

л) информировать Управляющую организацию об изменении количества зарегистрированных граждан в помещении (с временной и постоянной регистрацией), об изменении количества фактически проживающих, о гражданах, вселенных по договору социального найма и найма после заключения Договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей в течение 3-х дней с момента такого изменения.

м) допускать в заранее согласованное время в жилое помещение представителей Управляющей организации и уполномоченных ею лиц (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а для выполнения необходимых срочных ремонтных работ и ликвидации аварий – в любое время. Управляющая организация вправе требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение их представителей;

н) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного порядка;

о) при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания Ресусоснабжающим организациям или ее представителю по расчетам в сроки, указанные в Договоре.

8. **Собственникам и пользователям запрещается**:

а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;

б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

в) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;

г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

д) осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 18 градусов Цельсия;

е) несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

ж) производить переоборудование и перепланировку жилых и нежилых помещений без получения соответствующих разрешений.

9. **Требования пожарной безопасности**

В квартирах запрещается устраивать производственные и складские помещения для применения и хранения взрывоопасных, пожаровзрывоопасных и пожароопасных веществ и материалов, изменять их функциональное назначение, в том числе при сдаче в аренду, за исключением случаев, предусмотренных нормативными правовыми актами и нормативными документами по пожарной безопасности.

Запрещается хранение баллонов с горючими газами в квартирах и жилых комнатах, а также на кухнях, путях эвакуации, лестничных клетках, в цокольных этажах, в подвальных и чердачных помещениях, на балконах и лоджиях.

Запрещается:

а) хранить и применять на чердаках, в подвалах и цокольных этажах легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, порох, взрывчатые вещества, пиротехнические изделия, баллоны с горючими газами, товары в аэрозольной упаковке, целлулоид и другие пожаровзрывоопасные вещества и материалы, кроме случаев, предусмотренных иными нормативными документами по пожарной безопасности;

б) размещать в лифтовых холлах кладовые, киоски, ларьки и другие подобные строения;

в) устраивать в подвалах и цокольных этажах мастерские, а также размещать иные хозяйственные помещения, если нет самостоятельного выхода или выход из них не изолирован противопожарными преградами от общих лестничных клеток;

г) снимать предусмотренные проектной документацией двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации;

д) производить изменение объемно-планировочных решений и размещение инженерных коммуникаций и оборудования, в результате которых ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим системам обеспечения пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, стационарной автоматической установки пожаротушения, системы дымоудаления, системы оповещения и управления эвакуацией);

е) загромождать мебелью, оборудованием и другими предметами двери, люки на балконах и лоджиях, переходы в смежные секции и выходы на наружные эвакуационные лестницы, демонтировать межбалконные лестницы, заваривать и загромождать люки на балконах и лоджиях квартир;

ж) проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, а также производить отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня;

з) остеклять балконы, лоджии и галереи, ведущие к незадымляемым лестничным клеткам;

и) устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые и другие подсобные помещения, а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы;

к) устраивать в производственных и складских помещениях зданий (кроме зданий V степени огнестойкости) антресоли, конторки и другие встроенные помещения из горючих материалов и листового металла;

л) устанавливать в лестничных клетках внешние блоки кондиционеров.

м) складировать отходы образовавшиеся во время ремонта, в местах временного хранения отходов. Вывоз отходов образовавшихся во время ремонта, собственник или наниматель вывозит в специально отведенные для этого места самостоятельно или на основании договора со специализированной организацией.

Входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю не должны быть загроможденными.

Размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов не допускается.

Чердачные помещения не должны быть захламленными строительным мусором, домашними и прочими вещами и оборудованием и иными горючими материалами.

Использование чердачных помещений под мастерские, для сушки белья и под складские помещения не допускается.

Не допускается устраивать в подвальных помещениях склады горючих и взрывоопасных материалов, ~~а также размещать другие хозяйственные склады, если данные помещения предназначены для обслуживания одного и более помещения в многоквартирном доме, в том числе обустраивать в подвальных помещения кабинки для складирования личных вещей~~.

10. **Мероприятия по энергосбережению: Теплосбережение.**

Энергосбережение тепловой энергии внутри жилого помещения может быть осуществлено за счет следующих мероприятий:

-установка на окна воздушных заслонок с регулированием проходного сечения;

-замена обычных стекол на окнах на низкоэмиссионные стекла;

-установка на окна теплоотражающих пленок;

-заделка и уплотнение оконных блоков или установка пластиковых энергосберегающих стеклопакетов;

-остекление балконов и лоджий;

-установка термостатических и запорных вентилей на радиаторах;

-заделка межпанельных и компенсационных швов;

-утепление наружных стен.

Экономия воды.

Экономия холодной и горячей воды может быть осуществлена при выполнении следующих

мероприятий:

-установка приборов учета;

-своевременный ремонт кранов, смесителей, душевых головок и унитазов. Две-три капли воды в секунду из неплотно закрытого крана приводит к потерям 30 литров воды в сутки. Замена изношенной прокладки в капающем кране позволяет уменьшить потерю воды на 15 литров в день;

-замена обычных смесителей на бесконтактные (в смесителе установлен инфракрасный датчик. Потребитель устанавливает необходимую ему температуру воды. При поднесении рук срабатывает датчик, и вода смешивается автоматически до заданной температуры. Экономия воды составляет от 30 % до 50 %.);

-установка смесителей, оснащенных системой экономии воды, что дает экономию воды до 30-40 %. В таких смесителях 2 потока воды: экономичный и полный. При экономичном расходуется 60 % воды от полного;

-установка рычаговых смесителей они более экономичны нежели с двумя кранами;

-использование кранов с аэраторами, в которых вода смешивается с воздухом, также способствует экономии воды;

-установка на кран специальных насадок, которые позволяют включать и выключать подачу воды одним щелчком;

-использование стиральной машины с фронтальной загрузкой;

-использование посудомоечной машины;

-замена унитазов на более современные экономичные модели (2-х режимные).

Экономия электрической энергии.

Экономия электрической энергии может быть осуществлена при выполнении следующих мероприятий:

-управление освещением из нескольких мест осуществляется с помощью импульсных реле. Это дает возможность включать и выключать свет на расстоянии;

-установка вместо обычных выключателей светорегуляторов. Данное устройство позволяет устанавливать нужную интенсивность светового излучения;

-использование статических энергосберегающих устройств (устройство энергосберегающее).

Экономия электроэнергии на 15-45 % достигается за счет совершенствования и нормализации структуры электрического потока, динамичного поглощения или освобождения реактивной 10 мощности, сокращение вредных гармоник и вредных электромагнитных волн, сокращения потерь на сопротивление, устранения скачков напряжения в сети;

-своевременное отключение не используемых электробытовых устройств от сети;

-использование галогенных ламп с регулированием яркости дает экономию до 30% энергии;

-использование люминесцентных ламп обеспечивает, по крайней мере, четырехкратную экономию электроэнергии. Современная энергосберегающая лампа служит 10 тыс. часов, в то время как лампа накаливания — в среднем 1,5 тыс. часов, то есть в 6-7 раз меньше. Но при этом ее стоимость примерно вдвое больше. Компактная люминесцентная лампа напряжением 11 Вт заменяет лампу накаливания напряжением 60 Вт. Затраты окупаются менее чем за год, а служит она 3-4 года. Кроме того, не надо пренебрегать естественным освещением. Светлые шторы, светлые обои и потолок, чистые окна, умеренное количество цветов на подоконниках увеличат освещенность квартиры и сократят использование светильников;

-используйте энергосберегающие лампы они служат в 10 раз дольше обычных лампочек накаливания, а экономия энергии достигает 80 %;

-при приготовлении пищи не используйте кастрюли, диаметр которых не соответствует размеру конфорок на плите. Это приводит к потере до 20% тепла. Посуда с искривленным дном может привести к перерасходу электроэнергии до 40-60 %. Накрывайте кастрюлю крышкой. Это даст экономию до 30 % энергии;

-не располагайте холодильник рядом с источником тепла, т.к. морозильная камера будет потреблять больше энергии на охлаждение. Холодильник надо ставить в самое прохладное место кухни, желательно возле наружной стены;

-используйте холодильники с морозильной камерой класса А+. Такой холодильник потребляет в 2 раза меньше энергии, чем старые холодильники, выпущенные 10 лет назад. Кроме того, любой холодильник будет расходовать меньше энергии, если вы будете регулярно размораживать его и вытирать пыль с задней стенки;

-приобретайте плиты с индукционными конфорками они работают быстрее и позволяют экономить энергию. В отличие от традиционных чугунных и стеклокерамических, нагреваются только кастрюли, а не сами конфорки. Следовательно, тепло практически не расходуется впустую. После закипания пищи лучше перейти на низкотемпературный режим готовки;

-используйте утюги с экономичным режимом;

-экономьте энергию при глажке. Оставляйте белье чуть-чуть недосушенным, чтобы отгладить пересушенное белье, нужен более горячий утюг, а значит, энергопотребление при этом будет больше;

-своевременно удаляйте из электрочайника накипь, т.к. накипь обладает малой теплопроводностью. Поэтому вода в таком чайнике нагревается медленно. Наливайте утром нужное для чашки чая количество воды, например, четверть чайника.

Любое бытовое оборудование, оставленное в режиме ожидания (не выключенное из розетки) приводит к потреблению электрической энергии. Телевизор с экраном среднего размера (с диагональю 20-21 дюйм) потребляет в режиме ожидания в сутки 297 Вт/ч, а за месяц — почти 9 кВт/ч, музыкальный центр — около 8 кВтч в месяц, видеомагнитофон — почти 4 кВтч в месяц

Зарядное устройство для мобильного телефона, оставленное включенным в розетку, нагревается, даже если там нет телефона. Это происходит потому, что устройство все равно потребляет электричество. 95 % энергии используется впустую, когда зарядное устройство подключено к розетке постоянно.

Выключение неиспользуемых приборов из сети позволит снизить потребление электроэнергии в среднем до 300 кВт/ч в год.

Управляющая организация
Директор ООО УО «Жилком»

_____ /Кондалев А. В./

Собственники помещений

_____

Приложение № 3 к Договору возмездного оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома № 7-39-2025

ПЕРЕЧЕНЬ УПОЛНОМОЧЕННЫХ ЛИЦ И ИХ ОБЯЗАННОСТИ

Для целей исполнения полномочий, связанных с подписанием и хранением экземпляра Договора управления, составленного для собственников, визирования изменения Перечня работ, услуг, приемкой и подписанием актов оказанных услуг и выполненных работ, согласованием случаев и порядка выполнения непредвиденных работ, а также участием в переговорах с Управляющей организацией по спорам, связанным с исполнением Договора управления, обеспечением контроля за деятельностью Управляющей организации в рамках выполнения своих обязательств по настоящему Договору является следующее лицо (лица) и (или) совет многоквартирного дома:

Председатель Совета многоквартирного дома:
Седельникова Светлана Александровна

_____
Квартира № _____
Контактный номер телефона _____

_____
Квартира № _____
Контактный номер телефона _____

Изменение информации об уполномоченном лице, контактных телефонах, адресе доводится до сведения Управляющей организации председателем совета многоквартирного дома или иным собственником помещения письменным уведомлением с приложением копий подтверждающих документов (например, копии протокола общего собрания собственников, на котором принято решение о выборе нового уполномоченного лица).

Управляющая организация
Директор ООО УО «Жилком»

_____/ Кондалев А. В./

Собственники помещений

_____/

Приложение № 4 к Договору возмездного оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома № 7-39-2025

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОВАРТИРНОМ ДОМЕ №39 РАСПОЛОЖЕННОГО ПО УЛИЦЕ ЗАБАЛУЕВА

Общая площадь дома, кв.м., в том числе	988,40
площадь жилых помещений, кв.м.	988,40
количество квартир, шт.	18,00
площадь нежилых помещений, кв.м.	
площадь подвала, кв.м.	346,00

№	Виды работ и услуг	Условия выполнения / Периодичность оказания услуг, выполнения работ	Стоимость работ и услуг в год, руб.	Стоимость работ и услуг в месяц, руб.	Размер платы на 1 кв.м. в месяц, руб.
1	***Техническое обслуживание внутридомовых инженерных сетей***	Проведение технических осмотров, проведение профилактических работ и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, техническое обслуживание общедомовых приборов учета и их поверка	***53 374***	***4 448***	***4,50***
2	***Аварийно-ремонтное обслуживание***	Непрерывно (на системах водо, электро и теплоснабжения, канализации)	***22 536***	***1 878***	***1,90***
3	***Техническое обслуживание внутридомовых конструктивных элементов зданий***	Проведение технических осмотров (регулярных, сезонных, внеплановых), проведение профилактических работ и устранение незначительных неисправностей в конструктивных элементах здания, очистка подвальных помещений, периодическая очистка кровли от снега при высоте снега более нормативной, очистка от снежных свесов, сосулек, периодические испытания ограждения кровли, испытания наружных пожарных лестниц, огнезащитная обработка конструкций	***59 304***	***4 942***	***5,00***
4	***Работы по санитарному содержанию лестничных клеток***	подметание 1 раз в неделю, мытье - 1 раза в месяц	***47 443***	***3 954***	***4,00***
5	***Работы по содержанию придомовой территории***		***85 398***	***7 116***	***7,20***
	холодный период: очистка территории от снега насосного происхождения (или подметание территории, свободной от снежного покрова)	в течение суток в период снегопада	49 103,71	4 092	4,14
	теплый период: подметание и уборка придомовой территории	4 раза в неделю	36 294,05	3 025	3,06

6	***Механизированная уборка придомовой территории***	3 раза за холодный период	***14 233***	***1 186***	***1,20***
7	***Дератизация***	По мере необходимости (2 раза в год)	***2 965***	***247***	***0,250***
8	***Дезинсекция***	По мере необходимости (2 раза в год)	***2 965***	***247***	***0,250***
9	***Услуги некоммерческого партнерства "Объединенная расчетная система"***	Непрерывно	***10 082***	***840***	***0,85***
10	***Администрирование***	Планирование работ по содержанию и ремонту переданных объектов; планирование финансовых и технических ресурсов; осуществление систематического контроля над качеством услуг, работ подрядчиков и за исполнением иных договорных обязательств; оплата работ и услуг подрядчиков в соответствии с заключенными договорами и с учетом штрафных санкций за ненадлежащее качество работ и услуг; начисление и сбор платежей с нанимателей и собственников помещений, в т.ч. за коммунальные услуги; взыскание задолженности по оплате ЖКУ; ведение технической документации на переданные в управление объекты; работа с населением, в т.ч. рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания; представление информации по дому по запросу собственников	***49 815***	***4 151***	***4,20***
11	***Текущий ремонт***	Выполнение работ на общедомовом имуществе исключительно на основании решений общего собрания собственников	***47 443***	***3 954***	***4,00***
Общая стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома			***395 558***	***32 963,14***	***33,35***

Управляющая организация
Директор ООО УО «Жилком»

_____ / Кондалев А. В./

Собственники помещений

_____ /

Приложение № 5 к Договору возмездного оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома №7-39-2025

ПОРЯДОК ПРИЕМКИ РАБОТ, УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И ПОРЯДОК УМЕНЬШЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

1. **Порядок признания работ выполненными, услуг оказанными и оформления актов приемки работ и услуг:**

1.1. Работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту признаются выполненными:

а) своевременно – если услуга или работа выполнена единовременно или с установленной периодичностью в Перечне работ и услуг;

б) в полном объеме – если услуга или работа выполнена в отношении того объема, который установлен для такой услуги или работы в Перечне работ, услуг;

в) качественно – если услуга или работа выполнена в соответствии с требованиями технических регламентов и Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.2. Работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту, несоответствующие требованиям, указанным в п. 1.1 настоящего приложения, признаются выполненными несвоевременно, не в полном объеме или некачественно, если по результатам контроля деятельности Управляющей организации ей своевременно, будут представлены соответствующие письменные претензии собственников в адрес Управляющей организации и документы, подтверждающие факт некачественного оказания услуг и/или выполнения работ, не позднее трех календарных дней с момента выявления факта выполнения работ или оказания услуг Управляющей организацией не в полном объеме или некачественно.

Работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту признаются невыполненными, если к оказанию таких услуг и выполнению таких работ Управляющая организация не приступала.

1.3. Работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту, несоответствующие требованиям, указанным в п. 1.1 настоящего приложения, а также невыполненные, и выполнение которых возможно в последующие периоды, подлежат учету в объеме выполненных работ, услуг после их выполнения, в том числе с обеспечением их качества.

1.4. Приемка оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту с составлением двустороннего акта оказанных услуг и выполненных работ по форме, утвержденной в Приложении № 6 к настоящему Договору, осуществляется по требованию уполномоченного собственниками лица, принимающего услуги и работы. При отсутствии такого требования акт оказанных услуг и выполненных работ составляется Управляющей организацией в одностороннем порядке, выполненные работы и оказанные услуги по такому акту, считаются принятыми собственниками помещений без замечаний и каких-либо претензий.

1.5. Акты оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту оформляются в следующие сроки:

- об оказании услуг по содержанию и выполнении работ по текущему ремонту – ежемесячно до последнего числа каждого месяца включительно.
- о выполнении непредвиденных неотложных работ – в течение 3-х рабочих дней после дня окончания выполнения таких работ.

1.6. Если приемка оказанных услуг и выполненных работ осуществляется уполномоченным лицом в порядке п. 1.4 настоящего Приложения (то есть по требованию уполномоченного лица), то уклонение уполномоченного лица от приемки оказанных услуг и выполненных работ либо отказ от подписания акта, не является основанием для признания работ не выполненными, а услуг – не оказанными. В данном случае Управляющая организация делает запись в акте оказанных услуг и выполненных работ о необоснованном отказе уполномоченного лица, принимающего услуги и работы, от подписания такого акта.

Управляющая организация
Директор ООО УО «Жилком»

_____ / Кондалев А. В./

Собственники помещений

_____ /

Приложение № 6 к Договору возмездного оказания услуг
по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома № 7-39-2025

АКТ № _____
приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

г. _____ "___" _____ _____ г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____,
(указывается адрес нахождения многоквартирного дома)

именуемые в дальнейшем "Заказчик", в лице _____,
(указывается Ф.И.О. уполномоченного собственника помещения в многоквартирном доме либо председателя Совета многоквартирного дома)

являющегося собственником квартиры № _____, находящейся в данном многоквартирном доме, действующего на основании _____,
(указывается решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме либо доверенность, дата, номер)

с одной стороны, и _____,
(указывается лицо, оказывающее работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме)

именуем____ в дальнейшем "Исполнитель", в лице _____,
(указывается Ф.И.О. уполномоченного лица, должность)

действующ____ на основании _____,
(указывается правоустанавливающий документ)

с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Исполнителем предъявлены к приемке следующие оказанные на основании договора управления многоквартирным домом или договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора подряда по выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме (указать нужное) № _____ от "___" _____ _____ г. (далее – "Договор") услуги и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме № _____, расположенном по адресу: _____:

Наименование вида работы (услуги)	Периодичность/ количественный показатель выполненной работы (оказанной услуги)	Единица измерения работы (услуги)	Стоимость сметная стоимость выполненной работы (оказанной услуги) за единицу	Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях

Приложение № 6 к Договору возмездного оказания услуг
по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома № 7-39-2025

2. Всего за период с “___” _____ _____ г. по “___” _____ _____ г. выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму _____ (_____) рублей.
(прописью)

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.

Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Подписи Сторон:

Исполнитель – _____ _____
(должность, Ф.И.О.) (подпись)

Заказчик – _____ _____
(должность, Ф.И.О.) (подпись)

ОБРАЗЕЦ

Управляющая организация
Директор ООО УО «Жилком»

_____/ Кондалев А. В./

Собственники помещений

_____

Приложение № 7 к Договору возмездного оказания услуг
по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома № 7-39-2025

ПОРЯДОК ОБРАБОТКИ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ ГРАЖДАН ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

1. Цели обработки персональных данных граждан:

В целях выполнения обязательств по настоящему Договору Управляющая организация имеет право осуществлять обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, а именно совершать следующие действия:

- расчеты и начисление платы по Договору;
- подготовку и доставку платежных документов;
- прием собственников и иных потребителей при их обращении для проверки правильности начисления платы и выдачи документов, содержащих начисления;
- подготовку ответов на письма, запросы, жалобы, претензии собственников и иных потребителей;
- ведение досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по Договору, а также со взысканием задолженности с собственников и потребителей;
- ведение судебной работы по отдельному решению собрания собственников.

2. Оператор по обработке персональных данных

Оператором по обработке персональных данных для целей выполнения обязательств по Договору является Управляющая организация.

Управляющая организация также для проведения начисления и расчетов с гражданами – собственниками и потребителями может привлекать на основании гражданско-правового договора специализированную организацию по расчету с потребителями с передачей ей персональных данных в целях проведения начисления и расчетов за жилищные и коммунальные услуги, включая дополнительные услуги в рамках настоящего Договора.

В соответствии с п. 16 ст. 155 ЖК РФ при привлечении Управляющей организацией иных лиц – Представителей для осуществления расчетов с собственниками и потребителями (включая нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов) согласие субъектов персональных данных на передачу персональных данных таким Представителям не требуется.

3. Перечень персональных данных:

1) Фамилия, имя, отчество гражданина и родственные отношения;
2) Номер мобильного / домашнего телефона, электронный адрес;
3) Адрес регистрации (по паспорту) и адрес фактического проживания;
4) Площадь принадлежащего жилого помещения;
5) Права владения и пользования помещением (собственник, наниматель), данные о документе, подтверждающие права владения и пользования;
6) Паспортные данные гражданина – собственника, гражданина – нанимателя, а также иного уполномоченного на владение и пользование гражданина.

4. Перечень действий с персональными данными:

1) Сбор и систематизация персональных данных, указанных в п. 4 настоящего Приложения
2) Хранение персональных данных;
3) Передача данных представителю Управляющей организации по расчетам с собственниками и иными потребителями;
4) Передача данных ресурсоснабжающим организациям при выборе системы прямых платежей, а также в случае переуступки задолженности по коммунальным платежам;
5) Передача данных контролирующим и надзорным органам;
6) Управляющая организация имеет право отправлять СМС-сообщения информационного характера на указанные собственником и иным потребителем номера мобильных телефонов;
7) Иные действия, которые необходимы для выполнения обязательств по настоящему Договору, включая: уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение в рамках действующего законодательства.

5. Способы обработки персональных данных:

1) Использование средств автоматизации, в том числе в информационно- телекоммуникационных сетях;
2) Без использования средств автоматизации с непосредственным участием субъекта персональных данных: при ведении журналов, книг, выдаче справок и иных документов. Данный способ допускается в соответствии Постановлением Правительства РФ от 15.09.2008 № 687.

Управляющая организация
Директор ООО УО «Жилком»
_____/ Кондалев А. В./

Собственники помещений
_____/