

ДОГОВОР № 248/1/ 3-3
управления многоквартирным домом

г. Новосибирск

«01» декабря 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сибирь Девелопмент» (ООО «СД») в лице генерального директора Курочкин Татьяны Владимировны, действующей на основании Устава

Фамилия, Имя, Отчество

(именуемый в дальнейшем – «Собственник»), являющийся собственником жилого (нежилого) помещения, общей площадью 29 301,10 м² (далее по тексту – «Помещение»), в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 630082, г. Новосибирск, ул. Д. Ковальчук, д. 248/1 (далее «Многоквартирный дом») с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Прайм Сервис» (ООО «ПС»), в лице директора Филимонова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в указанном Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных и дополнительных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № 1 от 01.12.2023г.) о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.
- 1.2. Договор управления заключается в письменной форме путём составления одного документа, подписанного сторонами.
- 1.3. Собственник - будущий собственник (собственник) помещения в Многоквартирном доме, имеющий право па долю в общей собственности на общее имущество Многоквартирного дома.
- 1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского Законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми Актами Новосибирской области.

2. Предмет договора

- 2.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников Помещений в Многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, предоставлению Коммунальных услуг Собственникам Помещений в таком доме и пользующимся Помещениями в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.
- 2.2. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению Общего собрания Собственников Многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:
- за счёт средств Собственников помещений Многоквартирного дома обеспечивать содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей;
 - предоставлять Коммунальные услуги надлежащего качества Собственнику и проживающим вместе с ним лицам. Предоставление Коммунальных услуг осуществляется с даты заключения Управляющей организацией договора с соответствующей ресурсоснабжающей организацией и до момента расторжения договора ресурсоснабжения по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;
 - оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.
- 3.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и

услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.3. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в Многоквартирном доме.

3.1.4. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.5. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации: размещения объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.6. В случае предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчёт платы за Коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.7. Предоставлять Собственнику платёжные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 05-го (пятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.8. Управляющая организация обеспечивает доставку Собственнику платёжных документов (квитанций) любым из нижеуказанных способов:

- посредством размещения в абонентском почтовом шкафу соответствующего Помещения, установленном в подъезде многоквартирного дома;
- по адресу электронной почты sd@sibdm.ru (без направления копии на бумажном носителе);
- путем размещения в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее «Система»);

- иной способ, согласованный сторонами _____.

Платёжные документы считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после их направления (размещения) Управляющей организацией.

3.1.9. По заявке принимать участие в установке (замене), вводе в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учёта Коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учёта.

3.1.10. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала, следующего за отчётным годом, путём размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на сайте управляющей организации, расположенном по адресу: <http://uk-ps54.ru/> в объёме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчёта о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.

3.1.11. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путём вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесённых Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведённых Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причинённого виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом.

3.2.4. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности управляющей организации.

3.2.5. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

3.2.6. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе:

- а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;
- б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей

- инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома.
- 3.2.7. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего, Аварийного и Капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
- 3.2.8. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги (далее – «Дополнительные услуги»), в соответствии с прайс-листом Управляющей организации, в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.
- 3.2.9. Осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику Помещения, на протяжении всего срока производства работ.
- 3.2.10. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.
- 3.2.11. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.10 настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.
- 3.2.12. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, а также способами, указанными в п. 10.1. настоящего Договора.
- 3.2.13. Осуществлять в сроки, установленные законодательством проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.
- 3.2.14. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявляющими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.
- 3.2.15. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.
- 3.2.16. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Права и обязанности Собственника

4.1. Собственник обязан:

- 4.1.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.
- 4.1.2. Своевременно вносить Плату за Услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 4.1.3. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:
- а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;
 - б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;
 - в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
 - г) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;
 - д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учёта потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;
 - е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;
 - ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;
 - з) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;
 - и) за свой счёт привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;
 - к) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и

помещения Общего имущества Многоквартирного дома;

л) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;

м) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплит-систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.

4.1.4. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счёт осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора.

4.1.5. Не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

4.1.6. Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Многоквартирного дома. Бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.

4.1.7. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

а) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;

б) о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением копии документа, подтверждающего регистрацию право собственности нового собственника на Помещение);

в) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;

г) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;

д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

4.1.8. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.

4.1.9. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. В порядке, установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

4.2.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и Общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

4.2.4. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтверждённых убытков, причинённых Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.

4.2.5. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

4.2.6. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.7. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчёт об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом. Структура работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом Управляющей организацией перед собственниками помещений не раскрывается и объём фактически понесённых затрат на управление Многоквартирным домом не подтверждается.

5. Цена Договора. Размер платы по договору, порядок его определения. Порядок внесения платы по договору.

5.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 5.2. настоящего Договора (в том числе стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме), стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п. 5.3. настоящего Договора (далее – Плата за услуги).

5.2. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и Помещения (Приложение № 1) и действует один год с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении Многоквартирным домом. За два месяца до истечения указанного в настоящем пункте срока Управляющая организация готовит предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению

Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и выступает инициатором созыва Общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания.

5.3. Управляющая организация и Собственники Помещений обязаны ежегодно пересматривать Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в порядке, установленном настоящим пунктом Договора.

5.4. 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) и перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном нормами действующего законодательства.

5.5. Управляющая организация оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 1 к настоящему Договору. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго года устанавливается:

- по решению общего собрания собственников на основании предложений Управляющей организации;
- по решению управляющей организации принимается равной размеру платы за предыдущий год.

5.6. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого Собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы из расчета на 1 кв.м. и доли каждого Собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения.

5.7. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

5.8. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного Управляющей организацией.

5.9. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

5.10. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения уполномоченным органом либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных ресурсов.

5.11. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

5.12. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

5.13. Задолженность по Дополнительным работам и услугам, указанным в платежном документе погашается после полного погашения задолженности по работам и услугам, указанным в п. 5.12 Договора.

5.14. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинается исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).

5.15. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (кассе) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

5.16. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приёму и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

5.17. Размер расходов собственников помещений в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется в соответствии с ч.9.2 ст.156 ЖК РФ. В случае изменения размера платы за содержание жилого помещения при изменении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме в связи с установлением или изменением тарифов на такие коммунальные ресурсы, установленных органами государственной власти субъектов Российской Федерации, и (или) установлением или изменением норматива потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

6. Порядок приемки работ (услуг) по Договору

6.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

6.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества Многоквартирного дома – календарный месяц;

- по работам услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома – квартал.

6.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

6.4 Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п. 6.1. настоящего Договора осуществляется:

- путём передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающемся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путём направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

6.5. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п. 6.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений в Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

6.6. В случае, если в срок, указанный в п.6.5 настоящего договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

6.7. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п. 6.5. и п. 6.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

6.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в Многоквартирном доме не требуется.

6.9. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объёму, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

7. Предоставление доступа в Помещение

7.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;

- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника;

- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

7.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

7.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

7.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

7.5. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в

уведомлении сроки, составляется акт не допуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

7.6. С момента составления акта не допуска в Помещение Собственник несёт ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесённый вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

8. Обработка персональных данных

- 8.1. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных Собственника и является оператором персональных данных.
- 8.2. Целями обработки персональных данных является исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении собственников помещений и связанные с:
- расчётами и начислениями платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, оказываемые по Договору;
 - подготовкой, печатью и доставкой Собственникам платёжных документов;
 - приёмом таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
 - ведением документной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также с взысканием задолженности с потребителей;
 - иные цели, связанные с исполнением Договора.
- 8.3. В состав персональных данных собственника, подлежащих обработке включаются:
- анкетные данные (фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения и др.);
 - паспортные данные;
 - адрес регистрации;
 - адрес места жительства;
 - семейное положение;
 - статус члена семьи;
 - наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги;
 - сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно о иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих;
 - размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (в т.ч. и размер задолженности);
 - иные персональные данные необходимые для исполнения договоров.
- 8.4. Собственник помещений даёт управляющей организации право на сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование, обезличивание, блокирование, уточнение (обновление, изменение), распространение (в том числе передачу) и уничтожение своих персональных данных.
- 8.5. При обработке персональных данных собственников в целях исполнения настоящего Договора Управляющая организация обязуется соблюдать конфиденциальность и обеспечивать безопасность персональных данных Собственника.
- 8.6. Хранение персональных данных Собственника осуществляется в течение срока действия Договора и после его расторжения в течение срока исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора.
- 8.7. Образец Положения об обработке и защите персональных данных собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах размещён управляющей организацией по адресу: 630049, г. Новосибирск, ул. Красный проспект, 200 оф. 1107.

9. Ответственность Сторон Договора

- 9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
- 9.2. Собственник несёт ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:
- 9.2.1. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.
 - 9.2.2. Загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;
 - 9.2.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.
 - 9.2.4. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.
- 9.3. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную нормами действующего законодательства и настоящим Договором, Собственник

выправе потребовать от Управляющей организации выплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с действующим законодательством и Договором.

9.4. Управляющая организация несёт ответственность за прямой действительный ущерб, причинённый недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

9.5. Управляющая организация не несёт ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

9.6. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пеней указывается в платёжном документе, выставленном Собственнику.

9.7. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном настоящим Договором.

9.8. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведённых работ согласно Приложению № 1 к настоящему Договору.

10. Порядок доставки Управляющей организацией уведомлений Собственникам (Потребителям)

10.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления, предусмотренные настоящим Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», для которых Правилами предоставления коммунальных услуг не предусмотрен порядок направления, доставляются Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

- а) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;
- б) по адресу электронной почты _____ (без направления копии на бумажном носителе);
- в) путём направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;
- г) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;
- д) путём вручения уведомления потребителю под расписку;
- е) путём размещения сообщения в холле подъезда 1-го этажа многоквартирного дома на информационном стенде управляющей организации. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме;

ж) через личный кабинет Собственника на официальном сайте Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

- з) иной способ, согласованный сторонами _____.

10.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

10.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несёт риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

10.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершённые Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершёнными надлежащим образом и засчитываются в счёт исполнения обязательств.

11. Порядок изменения и расторжения Договора

11.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путём переговоров.

11.3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, указанного в п. 13.1 настоящего Договора.

11.4. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном пунктом 10.1 настоящего Договора, уведомление о предложении расторжения договора управления в следующих случаях:

а) когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за 5 (пять) месяцев.

б) когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение.

В течение 30 дней Собственники помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в Управляющую организацию письменные возражения по вопросу расторжения договора управления.

В случае, если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на уведомление Управляющей организации о расторжении договора не направлены, то настоящий Договор считается расторгнутым по соглашению сторон.

Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором истёк срок направления Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

11.5. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

12. Обстоятельства непреодолимой силы

12.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несёт ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

12.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

12.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих исполнению её обязательств по договору.

13. Срок действия Договора

13.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом и действует в течение 5-ти лет.

13.2. По окончании установленного п. 13.1. Договора срока его действия, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, договор считается продлённым на тот же срок и на определенных настоящим Договором условиях.

14. Заключительные положения

14.1. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора.

14.2. Местом исполнения договора (территориальной подсудностью) является адрес многоквартирного дома: 630082, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д. 248/1.

14.3. С момента подписания договора все предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимся предметом Договора, теряют юридическую силу.

14.4. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

14.5. Подписанием настоящего Договора Собственник выражает свое согласие на передачу и обработку

персональных данных в соответствии с п. 8.3. настоящего Договора. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора (5 лет с даты подписания).

14.6. Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать, и исполнить настоящий Договор, и соответствующей Стороной совершены все необходимые корпоративные и иные действия, санкционирующие подписание и исполнение Договора.

14.7 Стороны приняли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 — 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011 г.

14.8 Настоящий Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу — один для Собственника, второй — для Управляющей организации.

14.9. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 — «Перечень и периодичность работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме».

Приложение № 2 — «Состав общего имущества ЖК Засельцовский 2».

Приложение № 3 — «Правила проживания в жилом комплексе «Засельцовский 2».

ПОДПИСИ СТОРОН:

ООО «ПС»

Адрес юридический: 630049, г. Новосибирск, ул. Красный проспект, 200 оф. 1107

Адрес фактический: 630049, г. Новосибирск, ул. Красный проспект, 200 оф. 1107

ОГРН 1035402499714

ИНН 5406258641 КПП 540201001

р/с 40702810523130003085,

Филиал «Новосибирский» АО «АЛЪФА-БАНК»,

к/с 30101810600000000774,

БИК 045004774,

e-mail: ps-s75@mail.ru

тел. 8(383) 349-55-80

Собственник: ООО «СД»

Адрес юридический: 630099, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных, 22/1 оф. 5043

ОГРН 1125476009780

ИНН 5407472599 КПП 540601001

р/с 40702810644050033592

в СИБИРСКОМ БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК г.Новосибирск

к/с 301018106000000000641

БИК 045004641

e-mail: sd@sibd.ru

тел. +7 383 249-25-01, 249-25-02



Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, по адресу:

ул. Дуси Ковальчук, 248/1

Общая площадь помещений, кв.м, в том числе:		32 419,7			
Жилая часть, кв.м.		23 689,30			
Машинное место, м кв		8 037,30			
Кладовые, кв.м		693,10			
№ п/п	Перечень видов работ и услуг	Периодичность и условия выполнения работ, оказания услуг	Стоимость работ и услуг в год, руб.	Стоимость работ и услуг в месяц, руб.	Стоимость на 1 кв.м площади (рублей в месяц)
Содержание общего имущества дома					
1	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балконов, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и не несущих конструкций (перегородок, межкомнатных перегородок, полов)		866 400,00	72 200,00	2,23
2	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		1 162 800,00	96 900,00	2,99
3	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Круглосуточное обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и энергообеспечения, выполнение заявок населения на общем имуществе дома	432 000,00	36 000,00	1,11
4	Санитарное содержание помещений, входящих в состав общего имущества дома		3 120 000,00	260 000,00	8,02
5	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома		4 663 200,00	388 600,00	11,99
6	Обслуживание лифтов	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифтов, проведение осмотров, технического обслуживания и ремонта лифтов, проведение аварийного обслуживания и технического освидетельствования лифтов, в том числе замены элементов оборудования, обязательное страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта - лифта, согласно договорам со специализированными организациями	1 008 000,00	84 000,00	2,59
7	Обслуживание противопожарной автоматики, дымоудаления, пожаротушения	осмотры и обеспечение работоспособности - ежемесячно, согласно договору со специализированной организацией	924 000,00	77 000,00	2,38
8	Озеленение и благоустройство территории	Внесение удобрений: март, октябрь, санитарная обрезка деревьев, приобрезание и посадка цветов: весна, ремонт и засеивание газонов: лето	129 600,00	10 800,00	0,33
Итого стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества			12 306 000,00	1 025 500,00	31,63
II	Управление многоквартирным домом	прием, хранение и передача технической документации и иных документов на многоквартирный дом, сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений, а также о лицах, использующих общее имущество на основании договоров, подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества для их рассмотрения на общем собрании собственников (разработка перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, подготовка предложений по вопросам капитального ремонта, реконструкции, учета энергетических ресурсов, передачи объектов общего имущества в пользование иным лицам, ознакомление и обсуждение с собственниками проектов подготовленных документов по вопросам содержания общего имущества и пользования этим имуществом), организация рассмотрения общим собранием собственников вопросов, связанных с управлением домом (уведомление собственников о проведении общего собрания, обеспечение ознакомления с информацией и материалами, которые будут рассматриваться на собрании,	3 047 520,00	253 960,00	7,83
ВСЕГО стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме			15 353 520,00	1 279 460,00	39,47
III Дополнительные работы и услуги:					
1	Дезинсекция, дезинсекция	1 раз в квартал	108 000,00	9 000,00	0,28
2	Охрана	ежемесячно по договору	3 480 000,00	290 000,00	8,95
3	Обслуживание системы домофонии, видеонаблюдения, ворот и контроль доступа	ежемесячно по договору	1 776 000,00	148 000,00	4,57
4	Утилизация ртутьсодержащих отходов	По заявке	6 000,00	500,00	0,02
Итого стоимость дополнительных работ и услуг по содержанию общего имущества			5 370 000,00	448 500,00	13,82
5	Механизированная уборка и вывоз снега	по факту			
ВСЕГО стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с дополнительными работами и услугами, без учета расходов на оплату коммунальных ресурсов, использованных на содержание общего имущества дома.			20 723 520,00	1 727 960,00	53,29

ООО «ПС»
 Подпись: _____
 Фамилия, инициалы: _____

Собственник
 Подпись: _____
 Фамилия, инициалы: _____

Состав общего имущества многоквартирного дома

- Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование;
- Индивидуальный тепловой пункт и элементы, обеспечивающие их работу и обслуживание;
- Насосная станция водоснабжения - 2 шт.;
- Грузопассажирские лифты, 1000 кг - 4 шт.;
- Пассажирские лифты, 630 кг - 8 шт.;
- Насосная станция пожаротушения - 1 шт.;
- Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, парковочными местами, и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома Объекты.
- Фундамент дома;
- Чердачное помещение дома с перекрытием и кровлей, слуховыми окнами, несущей конструкцией;
- Крыльца подъездов с козырьками;
- Стены, конструкции дома, перекрытия и перегородки, разделяющие помещения, швы, стыки и элементы крепления панелей и конструкций;
- Внутренние и внешние устройства и элементы, обеспечивающие сбор и удаление с перекрытия дома талой и дождевой воды;
- Входные двери в подъезды, тамбуры, вестибюли подъездов, колясочные, помещения подъездов, межэтажные лестничные площадки, окна и двери межэтажных площадок;
- Коридоры, проходы с дверями и перегородками;
- Система вентиляции помещений дома;
- Общедомовые приборы учета потребления энергоресурсов и услуг и элементы их монтажа и обеспечения сохранности;
- 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 системе.
- Разводящие трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения;
- Вводные распределительные устройства, этажные электрические щиты, стояковая электропроводка, электрические счетчики потребления электроэнергии в местах общего пользования и придомового освещения;
- Система освещения здания и территории, электропроводка, приборы освещения и управления в местах общего пользования;
- Телевизионное оборудование, слаботочные устройства с аппаратами защиты и управления;
- Автоматические установки пожарной сигнализации, системы пожаротушения и дымоудаления;
- Система пожарного водопровода; спринклерная система пожаротушения;
- Общедомовая антенна и оборудования усиления сигнала;
- Система принудительной вентиляции нежилых помещений;
- Элементы благоустройства подъезда (светильники, перила, элементы отделки стен, потолка, пола);
- Наружные сети, хозяйственно-фекальная канализации $D=250\text{ мм}$ до стены дома, водопровод $D=160\text{ мм}$ до стены дома, $D=225\text{ мм}$ до стены дома, теплотрасса $D=2*159\text{ мм}$ до стены дома, $D=2*219\text{ мм}$ до стены дома, ливневая канализация $D=300\text{ мм}$ до стены дома.
- Системы тепло-, водо-, электроснабжения и канализации и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации данного дома Объекты.
- Малые архитектурные формы и переносные изделия:
- Ворота въездные автоматические - 5 шт.
- Автоматический пылесос - 1 шт.

ООО «ПС»

/А.С. Филимонов/

Собственник

Подпись

Фамилия, инициалы

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ «ЗАЕЛЬЦОВСКИЙ 2»

Жилой комплекс «ЗАЕЛЬЦОВСКИЙ 2» расположен по адресу: 630082, г. Новосибирск, ул. Дуся Ковальчук, 248/1.

В целях сохранения концепции жилого комплекса «ЗАЕЛЬЦОВСКИЙ 2» (далее по тексту ЖК «ЗАЕЛЬЦОВСКИЙ 2») и поддержания созданного Застройщиком уровня качества проживания в жилом комплексе, Собственники помещений принимают настоящие Правила пользования.

Настоящие Правила пользования объектом (далее по тексту «Правила») являются официальным внутренним документом ЖК «ЗАЕЛЬЦОВСКИЙ 2» и обязательны для соблюдения всеми собственниками (далее по тексту «Собственник»), а также любыми другими лицами, постоянно, либо временно находящимися на территории жилого комплекса (арендатор, гости и др.)

Правила являются открытым документом. С текстом настоящих Правил может ознакомиться любое заинтересованное лицо.

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- 1.1. **Собственник** — законный владелец жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме в ЖК «ЗАЕЛЬЦОВСКИЙ 2».
- 1.2. **Управляющая компания** — организация, выбранная решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, оказывающая на возмездной основе услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 1.3. **Квартира** — жилое помещение, а именно структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения Собственниками бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.
- 1.4. **Общее имущество многоквартирного дома** — помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями Квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (согласно Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491).
- 1.5. **Места общего пользования** — зоны отдыха, детские и спортивные площадки, тротуары и дороги, прочие элементы благоустройства, расположенные на территории жилого комплекса.
- 1.6. **Перепланировка помещения** — изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.
- 1.7. **Переустройство помещения** — установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.
- 1.8. **Изменение фасада многоквартирного дома** — установка (смена) окон/оконных рам, решеток, иных ограждений, установка кондиционеров или телевизионных антенн вне Квартиры, а также установка любых иных конструкций (оборудования), которые могут изменить внешний фасад многоквартирного дома.
- 1.9. **Территория** — земельный участок, на котором расположен ЖК «ЗАЕЛЬЦОВСКИЙ 2», включая придомовая территория в границах, определенных кадастровым паспортом на земельный участок, в пределах которого действуют данные Правила.
- 1.10. **Служба консьерж-сервиса (охрана)** — юридическое лицо, действующее на основании Договора, заключенного с Управляющей компанией, уполномоченное контролировать выполнение Правил.
- 1.11. **Пропускной режим** — установленный порядок пропуска на территорию ЖК «ЗАЕЛЬЦОВСКИЙ 2» физических лиц и транспортных средств.
- 1.12. **Пропуск** — персональный магнитный ключ, предоставляющий право доступа на территорию жилого комплекса.
- 1.13. **Парковка** — это открытая площадка/автостоянка, предназначенная для парковки автомобилей собственников и посетителей.
- 1.14. **Двор** — территория с малыми архитектурными формами, предназначенная для досуга детей и взрослых.

2. ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМИ И НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ в ЖК «ЗАЕЛЬЦОВСКИЙ 2»

- 2.1. Жилые помещения в многоквартирном доме используются исключительно для проживания.
- 2.2. Пользование жилым помещением осуществляется с учётом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в многоквартирном доме граждан, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утверждёнными Правительством РФ.

2.3. Собственник обязан обеспечивать сохранность жилых и нежилых помещений, бережно относиться к занимаемому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, правила пожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием.

2.4. При переходе права на помещение в многоквартирном доме (продаже, дарении, передаче в аренду и др.) Собственник обязан уведомить об этом Управляющую компанию, предоставив копии правоустанавливающих документов.

2.5. При совершении вышеперечисленных действий Собственник обязан погасить имеющуюся задолженность по плате за жилое помещение и коммунальные услуги, а также начисленную пеню, в случае нарушения сроков оплаты.

2.6. Не допускается увеличивать тепловую нагрузку в квартире (установка большего количества секций радиаторов или их замена), так как существует опасность разбалансировки системы отопления, ухудшения параметров температурно-влажностного режима.

2.7. Не допускается делать в кирпичных конструкциях и в плитах перекрытий квартиры борозды, ниши, штробы, отверстия диаметром более 50 мм или глубиной более 15 мм без согласования с Управляющей компанией, так как это влечет за собой ослабление несущей способности конструкций, что представляет угрозу жизни проживающим лицам.

2.8. Не допускается установка в квартирах бассейнов и ванн объемом более 0,5 куб. м.

2.9. Границей балансовой и эксплуатационной ответственности инженерных систем в квартире является:

— электроснабжение: клеммы проводов на вводе головного автоматического выключателя электрического распределительного щита; прибор учета;

— водоснабжение: запорная арматура (вентиль, кран) до прибора учета; прибор учета;

— теплоснабжение: запорная арматура (кран) на распределительном коллекторе до прибора учета; прибор

учета.

2.10. Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для живущих этажами ниже.

2.11. Сброс снега с откосов окон (балконов) необходимо осуществлять регулярно в холодный период. При выполнении работ обеспечить безопасность людей, оградив место работ сигнальной лентой. Проинформировать управляющую компанию о дате и времени выполнения работ.

2.13. Запрещается выброс мусора, чистка половиков, белья и т.п. из окон, с балконов, а также на лестничную клетку и другие общие помещения многоквартирного дома.

2.14. Запрещается хранение в помещениях жилого дома взрывчатых, токсичных и иных опасных веществ и предметов.

3. ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ в ЖК «ЗАЕЛЬЦОВСКИЙ 2»

3.1. Собственники жилых и нежилых помещений обязаны бережно относиться к объектам инфраструктуры, благоустройства и зеленым насаждениям, использовать их строго по назначению, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

3.2. Собственники жилых и нежилых помещений обязаны соблюдать санитарно-гигиенические правила: содержать в чистоте общее имущество; поддерживать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования.

3.3. Запрещается загромождать посторонними вещами и строительным мусором коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, подвальные и чердачные помещения и другие места общего пользования.

3.4. Запрещается засорять сантехническое оборудование и канализационные системы несоответствующими данному виду утилизации предметами, материалами, веществами. Ремонтные работы по устранению любого повреждения сантехнического оборудования, возникшего вследствие его неправильного использования, производится за счет Собственника помещения, по вине которого произошло данное повреждение.

3.5. Запрещается изменять архитектурный облик дома:

3.5.1. изменять конфигурацию, цвет и тонировку окон;

3.5.2. увеличивать площадь балконов и лоджий;

размещать кондиционеры и спутниковые антенны на внешних стенах дома;

3.5.3. размещать баннеры, плакаты и пр. на внешних стенах дома;

3.5.4. вносить иные изменения в фасадную часть дома, а также использовать фасад здания иным образом.

3.6. Допускается установка внешних блоков кондиционеров только на балконной плите с выводом конденсата в канализацию квартиры.

3.7. Запрещается устраивать отсечки, устанавливать дополнительные двери в коридорах для увеличения площади квартиры, осуществлять перепланировку и переустройство в местах общего пользования (лестничные площадки, лестничные марши, коридоры, технические помещения и т.д.).

3.8. Запрещается осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных ресурсов, в том числе совершать действия, связанные с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажом.

3.9. Запрещается устанавливать на газонах временные конструкции, здания и сооружения.

3.10. Запрещается вырубать существующие зеленые насаждения, вносить изменения в озеленение придомовой территории без согласования с Управляющей организацией.

3.11. Запрещается использовать технический этаж и кровлю многоквартирного дома в бытовых целях.

3.12. Коляски и велосипеды, принадлежащие владельцам жилых помещений, должны храниться в специально отведенных для этого местах.

3.13. Запрещается использовать чердаки, технические этажи, венткамеры и другие технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов.

3.14. Разрешается вывешивать объявления только в местах, определённых Управляющей компанией.

3.15. Запрещается менять замки на входных дверях подъездов и других местах общего пользования, устанавливать дополнительные двери, решетки без согласования с Управляющей компанией и решения общего собрания.

3.16. Наружная часть входной двери в квартиру является частью интерьера мест общего пользования, замена наружной накладки входной двери в квартиру, номерного знака квартиры и входного звонка в квартиру осуществляется только с письменного согласия Управляющей компании.

4. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИЕЙ в ЖК «ЗАЕЛЬЦОВСКИЙ»

4.1. К придомовой территории относятся данные объекты: детские, спортивные площадки, тротуары, дорожки, проезды, находящиеся в границах земельного участка, определённых кадастровым паспортом и другими документами.

4.2. В случае повреждения общего имущества дома или оборудования по вине Собственника, приглашенных лиц или домашних животных, ремонт производится за счёт Собственника помещения на основании комиссионного Акта в сумме согласно сметы на восстановления повреждений.

4.3. На территории ЖК «ЗАЕЛЬЦОВСКИЙ 2» не допускается проведение мероприятий с фейерверками, бенгальскими огнями, хлопушками, ракетами и петардами.

4.4. Собственники помещений многоквартирного дома имеют равные права на пользование придомовой территорией.

4.5. На территории жилого комплекса **Запрещается:**

- портить оборудование и инвентарь, скамейки и другое общедолевое имущество многоквартирного дома;
- вытаптывать газоны и клумбы, рвать и выкапывать цветы, ломать кустарники и деревья, залезать на деревья;
- самовольно заниматься озеленением или удобрением газона и зеленых насаждений, а также сажать цветы, деревья, кустарники и т.д.;
- рисовать краской или другими средствами на скамейках, тротуарах и дорожках;
- захламывать и засорять придомовую территорию, выбрасывать мусор вне специально предназначенных для этого мест;
- создавать своими действиями угрозу для жизни и здоровья окружающих;
- разводить открытый огонь, в том числе костры, разжигать мангал, жечь траву и листву.

4.6. Детские площадки предназначены для проведения досуга детей. На каждом игровом комплексе есть обозначения по возрастному и весовому ограничению.

4.7. Не допускается курение табачных изделий, потребление (распитие) алкогольной продукции и наркотических веществ в общественных местах: на переходных балконах незадымляемых лестниц, во дворах, в подъездах, на лестницах, лестничных площадках, в лифтах, на детских площадках, на спортивных площадках, на площадках для выгула собак, на придомовой территории, в парковках и местах отдыха

5. ПРАВИЛА ТИШИНЫ И ПОКОЯ в ЖК «ЗАЕЛЬЦОВСКИЙ 2»

5.1. В Жилом комплексе и на территории не разрешается нарушение тишины и покоя в специально отведенные часы законом «Об административных правонарушениях в Новосибирской области от 14/02/2003г № 99-ОЗ»

5.2. **Запрещается шуметь:**

- с 20:00 вечера до 9:00 утра и с 13:00 до 14:00 с понедельника по пятницу (время местное)
- по субботам, воскресеньям и выходным дням

5.3. К действиям, нарушающим покой жителей и тишину в ночное время на территории многоквартирного дома и жилого комплекса, относятся:

- громкое использование телевизоров, радиоприемников, а также устройств звукоусиления;
- игра на музыкальных инструментах, крики, свист, пение, а также иные действия, сопровождающиеся звуками, повлекшие нарушение покоя жителей и тишины в ночное время;
- использование звуковых сигналов охранной сигнализации автомобилей, громкое использование радиоприемников автомобилей, использование пиротехнических средств в любое время на территории жилого комплекса, повлекшее нарушение покоя жителей;
- производство ремонтных, строительных, разгрузочно-погрузочных работ, повлекшее нарушение покоя жителей и тишины в неустановленное настоящими Правилами проживания время;
- иные действия, повлекшие нарушение покоя жителей и тишины в ночное время.

САНИТАРНЫЕ НОРМЫ ШУМА В ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ Ночью: с 23:00 до 07:00 30 максимально 45 дБ Днем: с 07:00 до 23:00 40 максимально 55 дБ		ВЫСТРЕЛ ИЗ ОГНЕСТРЕЛЬНОГО ОРУЖИЯ	Более 140 дБ Порог		РАБОТА ЭЛЕКТРОБЫТОВ, ТЕЛЕВИЗОРА ИЛИ СТ. МАШИНЫ	70 дБ 60 дБ
		ГРОМКАЯ МУЗЫКА ВИЗГ РАБОТАЮЩИЙ ОТБОЙНЫЙ МОЛОТОК	130 дБ 120 дБ		РАЗГОВОР ВКЛЮЧЕННЫЙ КОМПЬЮТЕР, КОНДИЦИОНЕР	50 дБ 40 дБ
		РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ	110 дБ 100 дБ		ШЕПОТ ТИКАНИЕ НАСТЕННЫХ ЧАСОВ	30 дБ 20 дБ
		ГРОМКИЕ КРИКИ ДЕТСКИЙ ПЛАЧ ВКЛЮЧЕННЫЙ ПЫЛЕСОС ИЛИ ФЕН	90 дБ 80 дБ		СПОКОЙНОЕ ДЫХАНИЕ	10 дБ Порог слышимости

5.4. Совершение в ночное время (с 22 часов до 7 часов по местному времени в рабочие дни, с 22 часов до 9 часов по местному времени в выходные и нерабочие праздничные дни), любых действий, производящих шум и нарушающих тишину и покой жителей, за исключением проведения аварийных и спасательных работ, других неотложных работ, необходимых для обеспечения безопасности жителей, либо функционирования объектов жизнеобеспечения населения влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 1000 до 3 000 (трех тысяч) рублей; на должностных лиц – до 5 000 (пяти тысяч) рублей; на юридических лиц – до 10 000 (десяти тысяч) рублей.

6. ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОПУСКНОГО РЕЖИМА, ПРОЕЗДА И ПАРКОВКИ в ЖК «ЗАЕЛЫЦОВСКИЙ 2»

6.1. Допуск физических лиц и их выход за пределы территории осуществляется свободно без ограничений, по индивидуальным магнитным ключам с использованием комплексной домофонной системы и системы контроля доступа (далее по тексту «СКУД»)

6.2. Въезд/выезд автомобилей собственников на территорию, парковку осуществляется через автоматический шлагбаум и ворота с помощью магнитных ключей системы контроля доступа.

6.3. Въезд/выезд автомобилей для погрузки/выгрузки материалов осуществляется по согласованию с сотрудником консьерж-службы(охраны), при наличии свободных мест, предназначенных для погрузо-разгрузочных работ.

6.4. Сотрудники консьерж-службы(охраны), осуществляющие контроль за организацией пропускного режима, действуют в соответствии с должностными инструкциями, и подчиняются непосредственно руководителю своего предприятия, а также Административному штату Управляющей компании.

6.5. Собственники (арендаторы) жилых и нежилых помещений, их родственники и гости могут находиться на территории жилого комплекса без ограничения времени и должны придерживаться обязательных норм действующего законодательства, не нарушая права, свободы и законные интересы третьих лиц;

6.6. Курьеры, служба доставки допускаются на территорию жилого комплекса по предварительным заявкам от Собственника.

6.7. Собственник имеет техническую возможность открывать из квартиры двери калитки и подъезда с домофона.

6.8. Сотрудники подрядных, строительных организаций допускаются на территорию комплекса по заявке от Собственника. В нерабочее время и ночью данная категория лиц на территорию жилого комплекса не допускается.

6.9. Передача Собственниками помещений персонального магнитного ключа иным лицам Запрещена.

6.10. Движение транспортных средств по территории жилого комплекса осуществляется со скоростью не более 5 км/час, в строгом соответствии с Правилами дорожного движения.

6.11. Право беспрепятственного круглосуточного проезда на придомовую территорию жилого комплекса имеют: пожарная спецтехника; транспортные средства правоохранительных органов, скорой медицинской помощи, служб Министерства РФ по делам ГО и ЧС, лифтовой службы; транспорт коммунальных служб. При этом сотрудник консьерж-службы (охраны) должен зафиксировать время въезда и выезда вышеуказанного транспорта на/с территории комплекса.

6.12. Парковка транспортных средств на территории жилого комплекса производится только в специально отведенном для парковки месте, при наличии свободных мест в порядке очередности. При этом **Запрещено:**

- осуществлять парковку транспортного средства способом, ограничивающим свободный проезд транспортных средств по дороге в двух направлениях;

- самостоятельно выделять каким-либо образом (цепи, колышки и т.д.) место парковки;

- парковать транспортное средство в местах, предназначенных для погрузки-выгрузки грузов;

- осуществлять парковку и ограничивать проезды в зоне контейнерных площадок по сбору твердых бытовых отходов (ТБО) и крупногабаритных отходов (КГО)

- 6.13. Парковка транспортных средств во дворе дома вне парковочных мест **Запрещена**. Дворовая часть придомовой территории используется автомобилями скорой помощи; МЧС, службами немедленного реагирования полиции.
- 6.14. Дворовая часть территории может быть использована собственниками жилых и нежилых помещений для погрузки/разгрузки крупногабаритных предметов мебели, бытовой техники с 9-00 до 22-00. Время нахождения транспортного средства с выключенным двигателем на дворовой территории ограничивается 30-ю минутами. Допуск на территорию автотранспорта после 22-00 - **Запрещён**.
- 6.15. Погрузо-разгрузочные работы осуществляются через цокольный этаж и грузовые лифты. Контроль за очередностью погрузки и установки блокировки дверей лифта осуществляется администратором консьерж сервиса.
- 6.16. Допуск на территорию специалистов аварийных служб электросетей, водоканала и других служб осуществляется бесприятельственно. Контроль за проводимыми работами возлагается на администрацию Управляющей организации.
- 6.17. Сотрудники МВД, ФСБ, Прокуратуры и других правоохранительных структур допускаются на территорию бесприятельственно после уточнения цели их прибытия и проверки удостоверения личности, и информирования руководства Управляющей организации.
- 6.18. Управляющая компания не несет ответственности за хранение транспортного средства на территории жилого комплекса.

7. ПРАВИЛА ОРГАНИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬНЫХ И РЕМОНТНЫХ РАБОТ в ЖК «ЗАЕЛЬЦОВСКИЙ 2»

- 7.1. Перед началом производства ремонтных работ в помещении, Собственнику необходимо ознакомить подрядные организации и лиц, осуществляющих ремонт с данными Правилами.
- 7.2. Перед началом выполнения ремонтно-отделочных работ необходимо собственнику и лицам ответственным за проведения работ *прочесть инструктаж* у управляющего или главного инженера Управляющей организации, с целью получения необходимой информации по размещению инженерных коммуникаций в квартире для исключения аварийных ситуаций.
- 7.3. Перед началом работ по *перепланировке помещения или переустройству* внутриквартирных, инженерных сетей, необходимо обратиться с письменным заявлением в Управляющую компанию. По окончании работ требуется предоставить в УК исполнительные схемы всех инженерных сетей.
- 7.4. Работники подрядных организаций должны:
- иметь опрятный внешний вид, знать и соблюдать настоящие правила.
 - перед началом работ установить в квартире временную раковину и унитаз с использованием промежуточного отстойника и возможностью очистки.
- 7.5. Время нахождения автомобиля, допущенного для погрузочных/разгрузочных работ на дворовой территории не должно превышать 30-ти минут.
- 7.6. Запрещается подъем и спуск крупногабаритного груза, а также строительных и отделочных материалов в кабине лифта, превышающую весовую нагрузку лифта. В случае поломки лифта по вине собственника (его работников) в нарушение настоящих правил, причинения иного ущерба общему имуществу дома устранение повреждений обязуется оплачивать данный собственник.
- 7.7. Не допускается хранение материалов на территории жилого комплекса и местах общего пользования (в подъездах, коридорах, холлах, технических помещениях)
- 7.8. Вывоз строительного мусора осуществляется силами и за счет средств собственника, не допуская при этом захлывания входов подъезды.
- Строительный мусор должен быть унакован в завязанные мешки, не допускающие его выпадение в момент транспортировки и складирования.
- 7.9. Запрещается слив строительных смесей, мусора и других строительных отходов в систему канализации.
- 7.10. Запрещается использование самодельных электронагревательных устройств, потребителей электроэнергии без указанных нагрузочных характеристик на используемое оборудование.
- 7.11. Не допускается хранение посторонних вещей и предметов, а также строительных материалов в местах общего пользования.
- 7.12. Запрещается проводить работы с использованием газовых горелок или другого оборудования с выделением тепла. Здание и квартиры оборудованы системами противопожарной безопасности. Пожарные датчики срабатывают на дым, строительную пыль, нар. при температуре выше 53 градусов. В случае срабатки систем ИПБ произойдет следующее:
- прозвучит сирена
 - лифты отключатся и опустятся на 1 этаж
 - включится система дымоудаления и подпора воздуха.
 - начнётся эвакуация людей по противопожарным лестницам.
 - придут пожарные подразделения и скорая помощь.
- Компенсация стоимости затрат возлагается на собственника, виновного в нарушении Правил пожарной безопасности.
- 7.13. При выполнении строительных и отделочных работ необходимо:
- защитить входную дверь квартиры пленкой;
 - установить на входную дверь квартиры противопожарную защиту в виде мокрой простыни или специальной тканевой временной двери;
 - постелить на пол в квартире и в коридоре влажные тряпки и смачивать их по мере высыхания;

- перед погрузкой/разгрузкой строительных материалов застелить полы коридоров, тамбуров и лифта клеенкой или тканью;
 - осуществлять вынос строительного мусора с использованием грузовых лифтов в период с 18-00 до 21-00 мест. времени
 - после производства работ обеспечить уборку мест общего пользования;
 - использовать бахилы для обеспечения чистоты в местах общего пользования.
- 7.14. Работы по отключению электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения согласовываются с технической службой Управляющей организации и производятся при наличии заявки, сделанной накануне для согласования времени производства работ.

8. ПРАВИЛА ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА НА ТЕРРИТОРИИ И КОНТРОЛЬ РЕЖИМА БЕЗОПАСНОСТИ в ЖК «ЗАЕЛЫЦОВСКИЙ 2»

8.1. В целях поддержания общественного порядка и контроля режима безопасности в жилом комплексе установлен пропускной режим.

8.2. Сотрудникам Службы консьерж-сервиса (охраны), по договору с управляющей организацией, предоставляется право:

- осуществлять видеонаблюдение мест общего пользования;
- осуществлять пропускной режим на территорию жилого комплекса, в соответствии с требованиями данных

Правил;

- осуществлять осмотр территории, мест общего пользования, сооружений, служебных помещений на предмет обнаружения подозрительных лиц и предметов с целью предотвращения террористических актов и правонарушений;

- осуществлять контроль за соблюдением общественного порядка на территории и применять соответствующие меры реагирования к его нарушителям;

- информировать правоохранительные органы в случае выявления на объекте нарушений норм общественного порядка, предусмотренных законодательством РФ;

- информировать МЧС и аварийные службы в случае возникновения чрезвычайных ситуаций на объекте;

- осуществлять контроль за соблюдением правил внутреннего распорядка, правил проживания, техники безопасности, техники пожарной безопасности и режима производства работ Собственниками, нанимателями, арендаторами, посетителями и работниками обслуживающих организаций.

8.3. Соблюдение пропускного режима осуществляется с помощью комплексной домофонной системы и системы контроля доступа (далее по тексту «СКУД»)

8.4. Проход на территорию жилого комплекса посетителей (гостей) осуществляется с помощью комплексной домофонной системы и СКУД.

8.5. Проезд транспортных средств посетителей (гостей) и такси осуществляется по предварительному уведомлению собственника на пост консьерж-службы (охраны).

9. ОФОРМЛЕНИЕ МАГНИТНЫХ КЛЮЧЕЙ И ПРОПУСКОВ в ЖК «ЗАЕЛЫЦОВСКИЙ 2»

9.1. Выдачу, учет, перерегистрацию и замену магнитных ключей, предназначенных для входа в жилой дом, осуществляют сотрудники Ростелеком и администрация Управляющей компании;

9.2. Первичная выдача магнитных ключей в количестве 1-й штуки на квартиру выдается бесплатно с регистрацией основных личных данных владельца в электронной базе системы доступа.

9.3. Дополнительные магнитные ключи выдаются на платной основе.

9.4. В случае утери Собственником магнитного ключа, он обязан сообщить в Ростелеком для блокировки ключа и выдачи нового, и в администрацию Управляющей компании. Новый ключ выдается на платной основе.

9.5. Запрещается передавать свои магнитные ключи посторонним лицам.

10. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ И ПТИЦ в ЖК «ЗАЕЛЫЦОВСКИЙ 2»

10.1. Содержание домашнего животного накладывает на его хозяина ответственность, в том числе, по отношению к соседям и другим лицам, проживающим, либо временно находящимся на территории жилого комплекса. Владелец домашних питомцев (собаки, кошки, птицы и др. животные) должны обеспечить комфортное проживание жителям не имеющих домашних питомцев.

10.2. Содержание домашних животных и птиц допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и требований, установленных ФЗ от 27.12.2018г. № 498 «Об ответственном обращении с животными», а так же Законом Новосибирской области от 20.05.2004 № 184-ОЗ "Об общих положениях содержания собак и кошек в Новосибирской области" и Положением о порядке содержания собак и кошек в городе Новосибирске, утвержденном Решением городского Совета г. Новосибирска от 30.06.2006 N 303, иными действующими нормативно-правовыми актами.

10.3. Владелец домашних животных и птиц должны принимать необходимые меры по обеспечению безопасности окружающих.

- 10.4. Не разрешается содержание домашних животных и птиц в местах общего пользования: лестничных площадках, чердаках, подвалах, коридорах и т.д.
- 10.5. Владельцы домашних животных и птиц обязаны немедленно устранять загрязнения, оставленные животными на лестничных площадках и других местах общего пользования в доме, а также во дворе дома, на тротуарах и газонах.
- 10.6. Владельцы домашних животных и птиц обязаны принимать меры к обеспечению тишины в жилых помещениях и во дворе дома.
- 10.7. При выгуле собак владельцы должны соблюдать следующие требования:
- выводить собак из жилых помещений, а также изолированных территорий на улицу и в общие дворы только на коротком поводке и в наморднике (в том числе щенков от 3-месячного возраста).
- 10.8. Запрещается выгул любых домашних животных вблизи дома, на детских площадках, на спортивных площадках и в других общественных местах.
- 10.9. Владельцы домашних животных и птиц, причинивших вред здоровью граждан, возмещают материальный и моральный ущерб потерпевшим, привлекаются в установленном действующим законодательством порядке к уголовной, гражданско-правовой и административной ответственности.
- 10.10. В случае ненадлежащего содержания домашних животных и птиц нарушители привлекаются к административной ответственности в соответствии с Законом Новосибирской области от 14.02.2003 N 99-ОЗ "Об административных правонарушениях в Новосибирской области", иными действующими нормативно-правовыми актами.

11. ПРАВИЛА СБОРА МУСОРА

- 11.1. На территории жилого комплекса предусмотрена следующая система накопления и вывоза мусора:
- а) твердые бытовые отходы (ТБО) – отходы, образовавшиеся в жилых и общественных зданиях в процессе жизнедеятельности, сбрасываются в полиэтиленовых мешках в контейнеры, размещенных на специально оборудованных площадках, с последующим вывозом отходов на мусорные отвалы;
 - б) крупногабаритные отходы (КГО) - упаковка от техники и мебели (картон, пенопласт и т.п.), габаритные свертки бумаги, бытовая техника, разобранная мебель складироваться на специально огороженных для этих целей площадках;
 - в) сортировочный мусор (Селективный мусор) – отходы, прошедшие сортировку (стекло, пластик, бумага) сбрасываются в специально установленный для раздельного мусора контейнер.
- 11.2. Вывоз ТБО, Селективного мусора и КГО с территории жилого комплекса осуществляется в соответствии с Договором, заключенным со специализированной организацией по вывозу мусора.
- 11.3. Запрещается сброс в контейнеры отходов I, 2 и 3 класса опасности, к которым, в частности относятся отходы, содержащие ртуть, окись мышьяка, хлористую медь, хлористый никель, трехокисную сурьму, азотнокислый свинец, сернокислую медь, плавиковокислую медь, окиси свинца, четыреххлористый углерод. Утилизация ртутьсодержащих лампочек производится в местах приобретения данного товара и иных специально предназначенных для этого местах.
- 11.4. Запрещается сброс в контейнеры для ТБО любых крупногабаритных предметов, в том числе крупной бытовой техники (телевизоры, холодильники, плиты), которые не помещаются в окно приёма мусора.
- 11.5. Запрещается сброс в контейнеры и складирование на контейнерной площадке любого строительного мусора.
- 11.6. Строительный мусор вывозится собственниками самостоятельно за свой счет.
- 11.7. Все отходы перед сбросом подлежат упаковке в полиэтиленовые или бумажные мешки.
- 11.8. Запрещается складировать мусор в непредусмотренных для этого местах (помещениях общего пользования, на улице, в том числе возле контейнеров для вывоза мусора).

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

- 12.1. Контроль за соблюдением настоящих Правил осуществляет Управляющая компания и собственники.
- 12.2. При несоблюдении настоящих Правил проживания жители жилого комплекса несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения Правил, является Акт о нарушении Правил проживания (далее именуемый «Акт»), составленный уполномоченным представителем Управляющей организации в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать любые лица, в том числе сотрудники Управляющей компании.
- 12.3. По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте настоящих Правил, но прямо или косвенно, вытекающих из отношений, регулируемых настоящими Правилами, следует руководствоваться Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иными действующими нормативными актами Российской Федерации, нормативными актами Новосибирской области и г. Новосибирска, решениями общих собраний Собственников помещений.
- 12.4. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми Собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, находящихся на территории жилого комплекса, проживающими с ними лицами, арендаторами и иными лицами, находящимися на территории жилого комплекса.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Настоящие Правила утверждены Решением общего собрания Собственников помещений в ЖК «ЗАЕЛЫЦОВСКИЙ 2».

13.2. Внесение изменений в настоящее Правила осуществляется только на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

13.3. Изменения в настоящее Правила вступают в силу через 30 дней после сообщения об этих изменениях жителям жилого комплекса путем размещения соответствующих объявлений на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

13.4. Настоящие Правила являются обязательными к исполнению всеми Собственниками и арендаторами помещений домов Жилого комплекса и вступает в силу с момента утверждения.

13.5. По каждому случаю нарушения пропускного режима силами администрации Управляющей компании проводится расследование, результаты которого оформляются соответствующим Актом. Лица, нарушившие установленные Правила, несут ответственность в соответствии с требованиями действующего законодательства.



Приложение № 4 к Договору управления МКД,
расположенному по адресу:
630082, г. Новосибирск, ул. Д. Ковальчук, 248/1 № 813
от «01» «12» 2023 г.

Отчет о выполнении Договора управления за прошедший отчетный год

Номер строки	Показатель	Сумма, руб.
Остатки на лицевом счете МКД		
1	Остаток на лицевом счете МКД на начало периода	
2	Начислено на лицевой счет МКД	
3	Выполнено работ (оказано услуг), всего:	
	в том числе:	
	- содержание общего имущества МКД, всего:	
	в том числе:	
	- работа №1	
	- работа №2	
	- текущий ремонт общего имущества МКД, всего	
	в том числе:	
	- работа №1	
	- работа №2	
4	Остаток на лицевом счете МКД на конец периода (стр.1 + стр.2 – стр.3)	
Платежная дисциплина		
5	Задолженность/Переплата собственниками помещений/нанимателями на начало периода, всего.	
	в том числе:	
	- за коммунальные услуги	
	- за содержание жилого помещения, всего:	
	в том числе:	
	- содержание общего имущества МКД	
	- текущий ремонт общего имущества МКД	
	- услуга управления	
	- за КРСОИ	
	- за капитальный ремонт	
	- за прочие услуги	
6	Начислено собственникам помещений/нанимателям за период, всего.	
	в том числе:	
	- за коммунальные услуги	
	- за содержание жилого помещения, всего:	
	в том числе:	
	- содержание общего имущества МКД	
	- текущий ремонт общего имущества МКД	
	- услуга управления	
	- за КРСОИ	
	- за капитальный ремонт	
	- за прочие услуги	
7	Оплачено собственниками помещений/нанимателями за период, всего.	
	в том числе:	
	- за коммунальные услуги	
	- за содержание жилого помещения, всего:	
	в том числе:	
	- содержание общего имущества МКД	
	- текущий ремонт общего имущества МКД	
	- услуга управления	
	- за капитальный ремонт	
	- за прочие услуги	

8	Задолженность/Переплата собственниками помещений/нанимателями на конец периода, всего (стр.5 + стр.6 – стр.7).	
	в том числе:	
	- за коммунальные услуги	
	- за содержание жилого помещения, всего:	
	в том числе:	
	- <i>содержание общего имущества МКД</i>	
	- <i>текущий ремонт общего имущества МКД</i>	
	- <i>услуга управления</i>	
	- за капитальный ремонт	
	- за прочие услуги	

Использование общего имущества МКД		
9	Доходы, полученные от использования общего имущества	