

ДОГОВОР № 34
Управления многоквартирным домом

г. Новосибирск.

« 17 » июня 201 8 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ганыч», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Микова Юрия Ганновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Товарищество собственников жилья «Первомайский», именуемое в дальнейшем «ТСЖ» в лице председателя правления Козвониной Надежды Васильевны, именуемого в дальнейшем «Председатель», действующего на основании Устава и в интересах собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу ул. Первомайская, дом. 176 с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения собрания собственников помещений в многоквартирном доме ул. Первомайская, дом. 176, указанного в протоколе от « 03 » июня 2018г. № 6

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление услуг по управлению жилищным фондом, направленных на обеспечение сохранности имущества и на предоставление установленного уровня качества жилищно-коммунальных услуг.

2. Предмет договора управления.

2.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию собственников жилья, за плату, обязуется в течение срока действия настоящего договора

- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений многоквартирного дома и, пользующимися помещениями в этих домах, лицам;
- выполнять работы по управлению многоквартирного дома;
- осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в пределах границ эксплуатационной ответственности, указанных в **Приложении № 1** к настоящему договору.

2.2. Перечень работ по управлению домом указан в **Приложении № 4** к настоящему договору.

2.3. Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов указан в **Приложении № 3** к настоящему Договору.

2.4. Перечень и качество коммунальных услуг, которые предоставляют ресурсоснабжающие организации в соответствии с заключенными договорами с Управляющей организацией, указаны в Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011г. № 354.

2.5. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору в пределах эксплуатационной ответственности указан в **Приложении № 2** и приведен в **техническом паспорте**.

- 2.6. В соответствии с решением собрания собственников помещений Работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома, не предусмотренные настоящим договором, выполняются по письменной заявке установленного образца *Приложение № 7*.
- 2.7. Работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома, не предусмотренные настоящим договором, выполняются в соответствии с условиями дополнительного соглашения к настоящему договору, подписанного Сторонами.
- 2.8. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников жилья о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме.
- 3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанные в *Приложениях №№ 3 и 4* к настоящему договору.
- 3.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, с подрядными организациями на осуществление ремонтных, ремонтно-восстановительных работ. Организовать в интересах собственников и за их счет предоставление коммунальных услуг установленного уровня качества, в объеме, соответствующем установленным не ниже нормативным. Заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями от своего имени, но в интересах собственников.
- 3.1.4. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, оперативно устранять аварии.
- 3.1.5. Организовать начисление платежей за коммунальные услуги, для чего своевременно производить ресурсоснабжающим организациям в рамках заключенных договоров, передачу персональных данных собственников и совместно проживающих. Вести учет индивидуального потребления коммунальных услуг и передавать сведения об индивидуальных объемах потребления соответствующим ресурсоснабжающим организациям. Организовать сбор платежей за работы, услуги, оказываемые по настоящему договору, а также сбор платежей с Собственника общего имущества. Взыскивать задолженность за оказанные услуги и работы по настоящему договору, производить перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством.
- 3.1.6. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный жилой дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.
- 3.1.7. Вести и хранить статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.
- 3.1.8. Информировать собственников жилья об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги.
- 3.1.9. По запросам государственных, муниципальных, правоохранительных и иных организаций предоставлять запрашиваемую информацию.
- 3.1.10. Заключать договоры, во исполнение решений общего собрания собственников, в том числе о сдаче в аренду общего имущества многоквартирного дома, включая

размещение рекламных носителей с использованием общего имущества многоквартирного дома и передаче иных прав на общее имущество многоквартирного дома. Средства, поступившие на счет управляющей организации от использования общедомового имущества, за вычетом агентского вознаграждения в размере 10% за сопровождение данных договоров направлять по согласованию с советом дома на оплату дополнительных работ по содержанию, выполненных по письменной заявке совета дома

3.1.11. Рассматривать предложения и заявление совета дома, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать совет дома о результатах рассмотрения.

3.1.12. Предоставлять собственникам жилья отчет о выполнении условий настоящего договора за истекший год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом, но не ранее даты сдачи годового отчета в налоговые органы.

3.1.13. В целях планомерного осуществления управленческой деятельности разрабатывать и предоставлять собственникам жилья на утверждение годовой финансово-хозяйственный план (смету доходов и расходов) на предстоящий год по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.14. Обеспечивать представительство совета дома во взаимоотношениях с третьими лицами.

3.1.15. Обеспечивать регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также выдавать справки обратившимся за ними гражданам по вопросам регистрационного учета.

3.1.16. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника, и иных пользователей помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.1.17. В случае поручения обработке персональных данных по договору другому лицу, управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности, персональных данных при их обработке.

3.2 Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от собственников и пользующимися помещениями в многоквартирном доме внесения платы по договору в полном объеме, а также требовать предоставления показания индивидуальных приборов учета и предоставления от Собственников помещений в течение 3-х дней с даты получения документа, подтверждающего право собственности на помещение в доме. В случае несвоевременного предоставления указанных документов по вине собственников, нанимателей Управляющая организация вправе не производить перерасчет.

3.2.3. Привлекать к выполнению работ и оказанию услуг по настоящему договору третьих лиц.

3.2.4. Заключать договор с соответствующими органами государственной (муниципальной) власти для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему договору, в том числе коммунальных услуг.

3.2.5. Осуществлять обработку персональных данных собственников и иных пользователей помещений в доме, включая сбор, систематизацию, хранение, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивания, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.2.6. Заключать от своего имени, но в интересах собственников жилья договоры о передаче общего имущества многоквартирного дома во временное и (или) иное пользование и на размещение рекламных конструкций.

3.3. Собственники жилья обязаны:

3.3.1. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан. Принимать необходимые меры для уменьшения последствия (ущерба), вызванных аварийными ситуациями.

3.3.2. За свой счет производить ремонт, находящихся в собственности помещений, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

3.3.3. Согласовывать с Управляющей организацией:

- установку, подключение использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- подключение и использование бытовых приборов и оборудования, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- осуществление переоборудования внутренних инженерных сетей.

3.3.4. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем.

3.3.5. Своевременно и полностью вносить плату по настоящему договору в сроки и порядке, установленные настоящим договором. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права собственности граждан, а также своевременно передавать показания индивидуальных приборов учета.

3.3.6. Размещать автотранспорт на придомовой территории только согласно утвержденного собственниками плана использования земельного участка, либо, при его отсутствии, в соответствии с требованиями Правил дорожного движения Российской Федерации.

3.3.7. Соблюдать Правила пожарной безопасности. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и отходами эвакуационные пути к помещениям общего пользования.

3.3.8. Обеспечить доступ в принадлежащее Собственнику помещение представителям Управляющей организации и представителям специализированных организаций, имеющих соответствующие полномочия для осмотра инженерного оборудования, приборов учета контроля, и выполнения необходимого ремонта внутри домовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания и работ по ликвидации аварий.

3.3.9. Для исполнения договорных обязательств, предоставлять Управляющей организации следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированных в многоквартирном доме, праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещениях лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

3.3.10. Предоставить Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения многоквартирного дома на случай временного отсутствия Собственников в случае проведения аварийных работ.

3.3.11. Устанавливать на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в

многоквартирном доме в текущем году, в соответствии с его долей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

3.3.12. Предоставлять право Управляющей организации заключать от имени Собственников договоры о передаче общего имущества многоквартирного дома во временное владение и (или) пользование и на размещение рекламных конструкций.

3.3.13. Передавать Управляющей организации Заявку на выполнение дополнительных работ по содержанию в виде сканированного документа на электронный адрес в интернете ygan54@mail.ru либо оригинал Заявки.

3.4. Собственник жилья имеет право:

3.4.1. Получать услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги надлежащего качества в соответствии с условиями настоящего договора.

3.4.2. Требовать перерасчета размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и /или невыполнения работ.

3.4.3. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном постановлением Правительства РФ.

3.4.4. Предъявлять претензии Управляющей организации при неисполнении обязательств по настоящему договору.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора, в соответствии с п. 3.1.12.

3.4.6. Получать от Управляющей организации сведения по расходованию поступающих от собственника платежей по целевому назначению (на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома) по отчетам Управляющей организации.

3.4.7. Обращаться в Управляющую организацию с предложением заключить дополнительное соглашение по оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома не предусмотренных настоящим договором за отдельную плату.

4. Цена договора.

4.1. Цена настоящего договора определяется:

- размером платы за управление многоквартирным домом;
- размером платы за содержание и ремонт общего имущества;

4.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами местного самоуправления города Новосибирска в порядке, установленном действующим законодательством и вносится непосредственно на расчетный счет поставщиков услуги и учитывается по отдельным лицевым счетам Собственников. Агентское вознаграждение за начисление коммунальных услуг в размере 2% (двух процентов) от начисленных сумм потребителям, уплачивается ими в составе платы за управление.

4.3. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества ежегодно устанавливается общим собранием собственников помещений дома на основе принятой сметы доходов и расходов по согласованию с Управляющей организацией.

4.4. Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определен в *Приложении №5* к настоящему Договору.

- 4.5. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем
- 4.6. При отсутствии решения общего собрания собственников об установлении платы за содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению МКД плата (тариф) увеличивается Управляющей организацией на величину прогнозного индекса дефлятора ЖКХ Минэкономразвития РФ.
- 4.7. Собственники, и пользователи жилых помещений в многоквартирном доме вносят плату по настоящему Договору (за исключением услуг, оплачиваемых населением непосредственно ресурсоснабжающим организациям) на расчетный счет Управляющей организации через отделения электросвязи, почтовые отделения, отделения коммерческих банков и отделениях Сбербанка России.
- 4.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном постановлением Правительства РФ.
- 4.9. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти города Новосибирска.
- 4.10. Очередь погашения требований по денежным обязательствам перед Управляющей организацией определяется в соответствии с законодательством.
- 4.11. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором выполняются за отдельную плату. Размер платы за дополнительные работы по содержанию общего имущества рассчитывается отдельно по каждой письменной Заявке совета дома. Он будет состоять из фактических затрат и дополнительных расходов на управление, начисление, сбор, налоговых отчислений и рентабельности. В случае несвоевременной подачи Заявки со стороны совета дома и, в связи с чем, наложение штрафных санкций на Управляющую организацию со стороны контролирующих органов, в размер платы за дополнительные работы по содержанию общего имущества будет включаться сумма штрафной санкции
- 4.12. В соответствии с решением общего собрания собственников помещений распределение на общедомовые нужды между собственниками объемов коммунальной услуги по горячему и холодному водоснабжению, электроснабжению производится ежемесячно в полном объеме пропорционально размеру общей площади жилых и нежилых помещений.

5. Членские взносы.

5.1. Членские взносы собственников ТСЖ «Первомайский», именуемый в дальнейшем – «Взносы», начисление и сбор которых производит Управляющая организация и которые являются целевыми денежными средствами собственников многоквартирного дома 176 по ул. Первомайская, для ведения уставной деятельности ТСЖ «Первомайский».

5.2. Целью настоящего договора является ежемесячное начисление и сбор Взносов собственников помещений ТСЖ и передача собранных средств председателю ТСЖ.

5.1. ТСЖ обязано:

5.1.1. Ежемесячно – не позднее 7-го числа, следующего за истекшим месяцем, ТСЖ, в лице председателя правления, обязано подписывать представленный Управляющей организацией отчет о поступлении Взносов и получать наличными денежными средствами, поступившие Вносы за прошедший месяц.

5.1.2. Вести на своем балансе учет Взносов. Составлять соответствующую отчетность по учету Взносов (целевых средств) для предоставления в налоговый орган.

5.2. ТСЖ вправе:

5.2.1. Получать отчеты и информацию о начислении и сборе Взносов, а также – о возникшей задолженности собственников по уплате взносов, списки должников по уплате взносов с указанием сроков задолженности;

5.2.2. Участвовать в мероприятиях Управляющей организации по взысканию задолженностей с собственников многоквартирного дома;

5.2.3. Предъявлять обоснованные претензии Управляющей организации при неисполнении обязательств по настоящему договору;

5.3. Управляющая организация обязана:

5.3.1. В соответствии с решением собрания собственников ТСЖ организовать начисление и сбор Взносов в Единой городской информационной системе обмена данными по начислению и учету оплаты населения, далее – Системе ГОРОД;

5.3.2. Включить в расчетный документ по оплате за жилое помещение строку «членские взносы», по которой проводить учет начисления и оплат Взносов собственниками;

5.3.3. Производить оплату услуг за сбор Взносов по Системе ГОРОД в размере 2(двух)процентов от суммы поступивших денежных средств, за счет поступающих членских взносов. Данную оплату производить путем удержания двух процентов при каждом приеме Взносов. Выдачу принятых денежных средств (Взносов) наличными денежными средствами в ТСЖ производить за вычетом вознаграждения Системы ГОРОД. По окончании расчетного месяца формировать сведения (отчеты) по начислению и сбору Взносов;

5.3.4. По обращению Председателя ТСЖ предоставлять в одном экземпляре отчет, предусмотренный пунктом 5.2.1 настоящего Договора;

5.3.5. Ежегодно, в сроки, предусмотренные законодательством, получать от Председателя составленные отчеты ТСЖ по учету (поступлению и целевому использованию) Взносов. Организовать за счет средств текущего содержания отправку полученной отчетности в налоговый орган по учету Взносов (целевых средств) в электронном виде, организовать электронный документооборот с заинтересованными организациями, либо контролирующими органами;

5.4. Управляющая организация обязана вправе:

5.4.1. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые программные продукты, оборудование, сертификаты, лицензии, навыки и иные разрешительные документы, организовывать проведение начисления и сбора Взносов, формирование отчетов, отправку информации и отчетов, организацию электронного взаимодействия;

5.4.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору;

6. Порядок изменения перечня услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.

6.1. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установленный в Приложениях №№ 4; 3 к настоящему договору, может ежегодно пересматриваться сторонами настоящего договора.

6.2. Согласовав новый перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, уполномоченные стороны по настоящему договору заключают дополнительное соглашение о внесении изменений в Приложения №№ 4; 3 настоящего договора.

7. Ответственность сторон.

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. Управляющая компания не несет ответственность:

- по обязательствам собственников помещений;
- по обязательствам, возникшим вследствие противоправных действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в жилых помещениях;
- в случае использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением законодательства;
- в случае аварий, произошедших не по вине Управляющей компании и невозможность предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и т. д.).

7.3. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества и /или с перерывами, превышающими установленную продолжительность по вине (халатности, неправомерных действий, либо бездействий) Управляющей организации, последняя обязана уплатить собственникам неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг(работ) за каждый день нарушения, но не более 10 МРОТ. По соглашению Сторон неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

7.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы по настоящему Договору собственники, иные пользователи помещений обязаны уплатить Управляющей организации пени согласно действующему на момент оплаты законодательству, от не выплаченных в срок суммы за каждый день просрочки начиная со следующего дня наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

7.5. Сторона по настоящему Договору, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, изменение действующего законодательства, делающие невозможным их выполнение и иные независимые от Сторон обстоятельства.

7.6. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.7. В случае неисполнения Собственником, проживающим в доме, обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта, ненадлежащего использования принадлежащих ему на правах собственности жилых и (или) нежилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, нанесение ущерба третьим лицам, Собственник несет перед этими лицами ответственность за ущерб, наступивший в следствии подобных действий, либо бездействий, в порядке, установленном законодательством.

7.8. Собственник, проживающий в доме, не обеспечивший допуск в помещение должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организации, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несет ответственность, предусмотренную законодательством.

7.9. В случае недостаточности средств, собранных с собственников для выполнения работ, связанных с необходимостью обеспечения безопасности проживания, Управляющая организация выполняет такие работы за счет собственных или заимствованных средств с последующим возмещением за счет средств Собственников или по решению суда.

7.10. Управляющая организация не несет ответственность за:

- ущерб, причиненный имуществу собственников, проживающих в доме, возникший в результате строительных недоделок и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации дома.

8. Осуществление контроля за исполнением договора.

8.1. Председатель ТСЖ осуществляет контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора посредством:

- профилактического осмотра объектов общего имущества в многоквартирном доме с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации.

8.2. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или имуществу лиц, в интересах которых выступает совет дома по настоящему Договору, по требованию любой из Сторон Договора составляется акт, а также дефектная ведомость.

Акт подписывается представителями Управляющей организации и Председателем ТСЖ. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составлении акта извещаются все заинтересованные лица: собственник (член семьи собственника, наниматель, член семьи нанимателя) представитель Управляющей компании, Председатель ТСЖ и другие лица. Акт должен содержать: дату, время и характер нарушения; описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); подписи членов комиссии присутствующих при осмотре и составлении акта лиц. В акт могут включаться разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта. Акт

составляется в двух экземплярах, один экземпляр акта вручается собственнику, второй – Управляющей организации, при необходимости копия акта вручается заинтересованным лицам.

9. Действие Договора, порядок изменения и расторжения Договора.

9.1. Настоящий Договор заключается сроком на три года и вступает в силу с «01» августа 2018 года.

9.2. Все изменения, дополнения, приложения к настоящему Договору имеют юридическую силу только при подписании уполномоченными представителями обеих сторон. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательством.

9.3. Настоящий Договор может быть изменён по соглашению Сторон:

- на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

- в случае принятия нормативного, правового акта, устанавливающего обязательные для собственников жилья или Управляющей организации иные права, чем те, которые закреплены в Договоре, если это нарушает законные права или интересы Сторон

9.4. Настоящий Договор может быть расторгнут: по соглашению Сторон.

9.5. Настоящий Договор может быть расторгнут: по решению суда.

9.6. Настоящий Договор может быть расторгнут: По обстоятельствам непреодолимой силы, не позволяющим далее исполнять обязательства по Договору.

9.7. В одностороннем порядке:

- а) по инициативе собственников жилья в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения:

О выборе иного способа управления или иной управляющей организации, в связи с неисполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, зафиксированных надлежащим актом, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за 60 дней до прекращения (даты расхождения) настоящего Договора путем предоставления ей копий указанного акта, протокола решения Собрания;

О прекращении договора в связи с окончанием срока его действия.

- б) по инициативе Управляющей организации в случае, если Управляющая организация не имеет возможности обеспечить исполнения своих обязательств по настоящему Договору, о чем собственники жилья должны быть предупреждены не позже, чем за 60 дней до даты прекращения настоящего Договора.

- в) по инициативе Управляющей организации, в случае невыполнения п. 1 ст. 45 ЖК РФ – не состоявшегося очередного общего годового собрания Собственников по вопросу увеличения платы за жилое помещение и невозможностью Управляющей организации выполнять обязательства по Договору без увеличения этой платы.

В случае, когда такая инициатива обжалуется другой стороной в установленном законом порядке, расторжение договора приостанавливается до принятия решения соответствующего органа. В этом случае Управляющая компания обращается в орган местного самоуправления для установления такого размера платы.

9.8. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением собственников жилья уведомляет органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений не позднее, чем за 60 дней до предполагаемой даты расторжения.

9.9. Расторжение Договора не является для Собственников основанием для прекращения обязательств по оплате выполненных Управляющей организацией работ связанных с

управлением, содержанием и ремонтом Дома, а также предоставлением коммунальных и иных услуг, предусмотренных Договором.

9.10. В случае внесения платы Собственником по договору в большем размере, чем было необходимо Собственником за работы (услуги) по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и перечислить излишне полученные ею средства на указанный Собственником счет.

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

10. Прочие условия.

10.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору, они разрешаются путем переговоров.

10.2. В случае невозможности разрешения спора путем переговоров, спор рассматривается в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Претензионный порядок урегулирования спора обязателен. Срок ответа на претензию – 15 рабочих дней.

10.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из сторон.

10.4. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

Приложение № 1 - Границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

Приложение № 2 - Состав общего имущества многоквартирного дома

Приложение № 3 - Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме.

Приложение № 4 - Перечень работ по управлению многоквартирным домом.

Приложение № 5 - Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома

Приложение № 6 – Термины и определения.

Приложение № 7 - Заявка на выполнение дополнительных платных работ по содержанию общего имущества

ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация ООО УК «Ганыч»

Адрес: 630030 г. Новосибирск,
ул. Первомайская, д. 198, оф. 4
ИНН 54099004130 КПП 540901001
р/с 40702810444050018597
к/с 301018105000000000641
ОГРН 1165476130467
Сибирский Банк СБ РФ г. Новосибирск
БИК 045004641
Тел. (383)307-05-89

Директор  Ю. Миков



**Товарищество собственников жилья
«Первомайский»**

Адрес: 630038, г. Новосибирск, ул. Первомайская, 176
ИНН 5409104329 КПП 540901001
р/с 40703810044080102076
к/с 301018105000000000641
Сибирский Банк СБ РФ г. Новосибирск
БИК 045004641



Председатель  Н.В. Козвонина

Приложение № 1

к Договору № 34 управления
многоквартирным домом
от «14» июня 2018 г.

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

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

1. Система электроснабжения: до вводных клемм на квартирном приборе учета, либо до отключающих аппаратов одного Помещения, либо отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.д.) провод квартирной электросети;
2. Системы холодного, горячего водоснабжения: до запорной арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире) Собственника. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;
3. Система отопления: до запорной арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире) Собственника. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках, ведущих к приборам отопления (до момента принятия общим собранием Собственников помещений решения о составе общего имущества);
4. Система канализации: до тройника стояка, лежака (плоскость раструба тройника);
5. По строительным конструкциям: до внутренней поверхности стен квартиры, оконных заполнений и входных дверей в квартиру.
6. Дворовая территория площадью _____ метров квадратных в пределах границ, согласованных собранием собственников помещений

Управляющая организация

ООО УК «Ганьч»




Ю.Г.Миков

Председатель правления ТСЖ
«Первомайская 176»



- придомовая территория с растениями и конструкциями в границах, определенных органом местного самоуправления и (или) кадастровым планом и решением общего собрания.

Управляющая организация

ООО УК «Ганьч»


Ю.Г.Миков



Председатель правления ТСЖ
«Первомайская 176»





**Перечень и периодичность работ по содержанию общего имущества
многоквартирного дома по ул. Первомайская, дом № 176**

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность
А	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния	
1.	Уборка лестничных клеток	
1.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей первого этажа в течение года	3 раза в неделю
1.2.	Уборка площадки тамбура входа	3 раза в неделю
1.3.	Мытье лестничных площадок и маршей всех этажей по графику	1 раз в неделю
1.4.	Влажная протирка стен, входных дверей, плафонов, решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, отопительных приборов.	1 раз в год
1.5.	Влажная протирка подоконников, лестничных поручней	1 раз в месяц
1.6.	Обметание пыли с потолков	1 раз в год
1.7.	Мытье окон	1 раз в год
1.8.	Мытье пола кабины лифта	3 раза в неделю
1.9.	Влажная протирка стен и дверей, плафонов и потолков кабины лифта	3 раза в неделю
2.	Уборка придомовой территории в летний период (130 рабочих дней)	
2.1.	Подметание территории	6 раз в неделю
2.2.	Уборка мусора с газонов	3 раза в неделю
2.3.	Очистка газонов от опавшей листвы	2 раза в сезон
2.4.	Уборка контейнерной площадки	6 раз в неделю
2.5.	Выкашивание газонов	2 раза в сезон
2.6.	Уборка от мусора детского городка	5 раз в неделю
3.	Уборка придомовой территории в зимний период (131 рабочий день)	
3.1.	Подметание, сдвигка снега (асфальт)	6 раз в неделю
3.2.	Очистка территории от наледи и льда (отмостка)	2 раза в сезон
3.3.	Очистка территории от наледи и льда (асфальт)	6 раз в сезон
3.4.	Посыпка территории песком или смесью из песка с хлоридами (асфальт)	10 раз в сезон
3.5.	Уборка контейнерной площадки	6 раз в неделю
4.	Вывоз ТБО и КГО	По договору
4.1.	Вывоз ТБО	ежедневно
4.2.	Вывоз КГО и мусора с несанкционированных свалок	5 машин в год
5.	МЕХАНИЗИРОВАННАЯ УБОРКА ТЕРРИТОРИИ	нет
6.	Механизированная погрузка и вывоз снега	нет
Б.	СОДЕРЖАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЯ	

6.	<i>Механизированная погрузка и вывоз снега</i>	нет
Б.	СОДЕРЖАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЯ	
1.	Технический осмотр конструктивных элементов	
1.1	Технический осмотр конструктивных элементов здания в комплексе (кровля, окна, двери, фундамент) с составлением ведомости	2 раза в год
2.	Очистка козырьков подъездов от снега и наледи	2 раз в год
3.	Очистка кровли от мусора	1 раза в год
4.	Техническое обслуживание системы вентиляции, в том числе проверка тяги в вентиляционных шахтах, мелкий ремонт	1 раз в год
В.	ОБСЛУЖИВАНИЕ ВНУТРИДОМОВЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ (ОБОРУДОВАНИЯ)	
1.	<i>Техническое обслуживание системы ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ</i>	
1.1	Осмотр общих домовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений, с прочисткой клемм и соединений, с проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в год
1.2.	Осмотр электрической сети и оборудования (выключателей, пакетных переключателей, пускателей и т.д.) в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок, ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	1 раз в месяц
1.3.	Технический осмотр состояния осветительной арматуры (выключателей, светильников над входом в подъезд, в тамбуре, межэтажных светильников, лампочек и арматуры)	1 раз в месяц
1.4.	Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений, прочисткой клемм и соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в месяц
1.5.	Осмотр электрощитовых	1 раз в месяц
1.6.	Замена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования <u>на первых этажах</u> по графику – пятница	1 раз в неделю
1.7.	Укрепление и техническое обслуживание выключателей в помещениях общего пользования	1 раз в год
1.8.	Снятие показаний электросчетчиков по общим приборам учета (ОПУ)	1 раз в месяц
2.	<i>Техническое обслуживание системы ОТОПЛЕНИЯ</i>	
2.1	Промывка системы отопления	1 раз в год
2.2.	Гидравлическое испытание системы отопления	1 раз в год
2.3.	Консервация системы центрального отопления	1 раз в год
2.4.	Проверка состояния трубопроводов системы отопления	1 раз в год
2.5.	Проверка состояния запорно-регулирующей арматуры системы отопления в чердачных и подвальных помещениях, проверка состояния пробочных кранов и вентилей, задвижек и запорной арматуры расширительных баков на чердаке	1 раз в год
2.6.	Проверка состояния отопительных приборов МОП	1 раз в год
2.7.	Технический осмотр с мелким ремонтом изоляции трубопроводов	1 раз в год
2.8.	Протирка запорной арматуры с набивкой сальников (1/4 запорной арматуры в год)	1 раз в год
2.9.	Уплотнение сгонов на запорной арматуре (10% от общего числа)	1 раз в год

2.10	Ликвидация воздушных пробок в стояках отопления (80% всех стояков)	1 раз в год
2.11	Обслуживание и снятие показаний ОПУ по теплу	1 раз в месяц
3.	Техническое обслуживание системы ГОРЯЧЕГО И ХОЛОДНОГО водоснабжения	
3.1.	Обслуживание ОПУ по ХГВС	1 раз в месяц
3.2.	Проверка состояния трубопроводов системы ХГВС	1 раз в год
3.2.	Гидравлическое испытание системы горячего водоснабжения	1 раз в год
3.3.	Снятие показаний с контрольно-измерительных приборов систем горячего и холодного водоснабжения	1 раз в месяц
3.4.	Технический осмотр с мелким ремонтом изоляции трубопроводов	1 раз в год
3.5.	Протирка запорной арматуры с набивкой сальников (1/4 запорной арматуры в год)	1 раз в год
3.6.	Уплотнение сгонов на запорной арматуре (10% от общего числа)	1 раз в год
4.	Техническое обслуживание системы КАНАЛИЗАЦИИ	
4.1.	Проверка состояния трубопроводов системы	2 раза в год
5.	Снятие контрольных показаний ИПУ (Индивидуальных приборов учета)	1 раз в год
Г.	АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ	
1.	Прием заявок диспетчерской службы по телефону	круглосуточно
2.	Устранение неисправностей аварийного порядка	по заявкам собственников
Д.	ПРОЧИЕ РАБОТЫ И УСЛУГИ	
1.	Дератизация, дезинсекция, дезинфекция	2 раза в год
2.	Услуги паспортного стола – прием населения по графику: среда с 17 ⁰⁰ до 19 ⁰⁰ , четверг с 9 ⁰⁰ до 11 ⁰⁰	2 раз в неделю
3.	Мероприятия по охране труда, технике безопасности, противопожарной безопасности	в соответствии с требованиями
4.	Управление	По договору

Управляющая организация



Ю.Г.Миков

Председатель правления ТСЖ
«Первомайская 176»



Н.В.Козловина

Приложение № 4
к Договору 34 управления
многоквартирным домом
от « 14 » июня 201 8 г.

**ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

1. Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
2. Планирование финансовых и технических ресурсов.
3. Осуществление систематического контроля над качеством услуг и работ подрядчиков, а также за исполнением иных договорных обязательств.
4. Организация оплаты работ и услуг подрядчиков (в соответствии с заключенными договорами и с учетом штрафных санкций за ненадлежащее качество работ и услуг).
5. Взыскание задолженности по текущему содержанию, ремонту и управлению.
6. Ведение технической документации на многоквартирный дом.
7. Работа с Собственниками, в том числе рассмотрение обращений жалоб по качеству обслуживания.
8. Выдача Собственникам и гражданам, зарегистрированным по месту жительства в Помещении жилого дома справок и иных документов в пределах своих полномочий.
9. Подготовка предложений Собственникам по вопросам проведения Капитального ремонта жилого дома.
10. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг для индивидуального потребления и общедомовых нужд по электроснабжению, горячему водоснабжению, теплоснабжению, холодному водоснабжению и водоотведению
11. Совершение других юридически значимых действий, направленных на управление жилым домом.

Управляющая организация

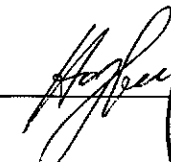
ООО УК «Ганьч»



 Ю.Г.Миков

Председатель правления ТСЖ
«Первомайская 176»





Приложение № 5
к Договору № 34 управления
многоквартирным домом

от « 17 » июня 201 8 г.

**РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА УПРАВЛЕНИЕ, СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

ПО УЛ. Первомайская дом № 176

с «01» августа 2018г. по « 31 » июля 2019г.

№ п/п	Наименование	Плата руб./кв. м.
1.	Содержание конструктивных элементов здания и обслуживание внутридомового инженерного оборудования	1,77
2.	Уборка придомовой территории	2,67
3.	Уборка мусоропроводов	1,33
4.	Вывоз и утилизация КГО	2,69
5.	Санитарное содержание помещений общего пользования	2,17
6.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	0,90
7.	Обслуживание лифтов (включая страхование и освидетельствование)	2,18
8.	Механизированная уборка территории	0,30
9.	Дератизация 2 раза в год	0,11
10.	Мероприятия по охране труда и технике безопасности, противопожарной безопасности	0,01
11.	Паспортист	0,61
12.	Услуги центра начислений, за расчеты ЖКУ, обслуживание программ, банковское обслуживание, обслуживание сайтов	0,74
14.	Управление многоквартирным домом	1,98
15.	рентабельность в размере 5%	0,88
16.	налоговые платежи при упрощенной системе налогообложения 1%	0,18
	Итого текущее содержание	18,52
17.	Текущий ремонт внутридомовых инженерных систем, и конструктивных элементов	2,23
	Всего	20,75

Управляющая организация

ООО УК «Гангч»



Ю.Г.Миков

Председатель правления ТСЖ
«Первомайская 176»



от « 17 » июня 2018 г.

Термины и определения.

Помещение – часть жилого дома, выделенная в натуре, и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Общее имущество - помещения в данном доме, не являющимися частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы). Также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно- техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения. Земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Коммунальные услуги – предоставляемые гражданам услуги по холодному и горячему водоснабжению, электроснабжению и отоплению, обеспечивающие комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях;

Внутридомовые инженерные системы – инженерные коммуникации и оборудование, предназначенное для предоставления коммунальных услуг и расположенные в жилом доме и относящиеся к общему имуществу жилого дома.

Плата за жилое помещение – плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению жилым домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в жилом доме, за дополнительные работы, выполненные по разовым Заявкам

Содержание – содержание Общего имущества жилого дома и техническое обслуживание Внутридомовых инженерных систем, объектов придомовой территории в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору.

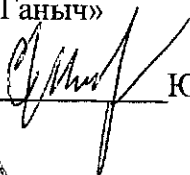
Текущий ремонт – ремонт Общего имущества в жилом доме, Внутридомовых инженерных систем, объектов придомовой территории.

Капитальный ремонт – ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем Внутридомового инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей. Перечень и сроки Капитального ремонта устанавливается решением Общего собрания собственников жилого дома на основании подготовленных Управляющей организацией предложений относительно перечня и сроков проведения работ, их стоимости, а также размера платежа за капитальный ремонт для каждого собственника.

Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

Управляющая организация

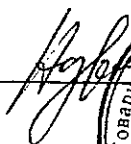
ООО УК «Ганыч»



Ю.Г.Миков



Председатель правления ТСЖ
«Первомайская 176»



Н.В.Козловича



Приложение № 7
к Договору № 34 управления
многоквартирным домом
от « 14 » июня 2018 г.

Заявка от _____ (дата)
на выполнение дополнительных работ по содержанию общего
имущества в соответствии с договором
Управления многоквартирным домом Первомайская дом № 176

Прошу в соответствии с пунктом 2.6. договора выполнить следующие
дополнительные работы

Оплату обязуемся произвести согласно, решения собрания собственников,
по строке «платные услуги»

Совет дома

Первомайская дом № 176

Примерный перечень дополнительных услуг по содержанию общего имущества,
указываемый в заявках:

1. Очистка территории специальной техникой
2. Сброс снега с крыши
3. Окраска и ремонт малых форм
4. Осуществление мероприятий по подготовке к праздникам
5. Завоз песка в песочницы.
6. Другие работы, не относящиеся к текущему содержанию и текущему ремонту и не включенные в договор управления.



Управляющая организация

ООО УК «Ганыч»

Ю.Г.Миков



Председатель правления ТСЖ
«Первомайская 176»

Н.В.Козволина