

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

город Омск

11 февраля 2021 года

Товарищество собственников недвижимости «Седьмое Небо-1» в лице **Председателя Правления Гуржея Андрея Владимировича**, действующего на основании Устава именуемое в дальнейшем «ТСН», одной стороны

и **Общество с ограниченной ответственностью «УК Берег-3 Центральный»**, в лице директора **Котовщикова Андрея Михайловича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ.

1.2. Основанием заключения договора является решение собственников помещений, принятое на внеочередном общем собрании собственников помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: город Омск, улица 10 лет Октября, дом 43 (далее – МКД), оформленного протоколом № 1 от 11.01.2021 г.

1.3. Условия и содержание настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме и лиц, пользующихся помещениями в доме.

1.4. При выполнении условий настоящего договора стороны руководствуются Конституцией, ГК РФ, ЖК РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 и иными нормативно-правовыми актами.

2. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

2.1. **Многоквартирный дом** – индивидуально-определенное здание, расположенное на земельном участке в установленных границах, состоящее из жилых и нежилых помещений, а также помещений вспомогательного использования (общего имущества), предназначенных для удовлетворения собственниками помещений и лиц, пользующихся помещениями в доме, бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием и пребыванием в таковом здании.

2.2. **Собственник** – собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

2.3. **Состав общего имущества** – общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое, и иное оборудование, находящиеся 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.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым инженерным оборудованием и квартирным определяется в соответствии с приложением № 1 к настоящему договору (акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования).

Внешняя граница эксплуатационной ответственности между общедомовым инженерным оборудованием, находящимся на обслуживании **Управляющей организации**, и наружными инженерными сетями (отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализация, электрооборудование), находящимися на балансе (обслуживании) **Собственников** или иных организаций, устанавливается в соответствии с п. 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

2.4. **Коммунальные ресурсы** - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), используемые для предоставления коммунальных услуг и потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

2.5. Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д., и включает в себя:

- а) осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровья граждан;
- б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем;
- в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;
- г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание придомовой территории (подметание земельного участка, уборка мусора с газонов, уборка мусора на контейнерных площадках, уход за зелеными насаждениями, элементами благоустройства земельного участка);
- д) накопление и сбор ТКО;
- е) организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I-IV класса опасности;
- ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
- з) текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации;
- и) содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- к) обслуживание лифтов и общедомовых приборов учета, а также общего имущества многоквартирного дома;
- л) уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе лестничных площадок, подвала, чердака, крыши, лифтов.

Управляющая организация в рамках настоящего договора не осуществляет обслуживание:

-металлических ограждений, шлагбаумов и других средств, ограничивающих доступ на территорию многоквартирного жилого дома (обслуживание указанных средств может осуществляться Управляющей организацией по отдельному договору с собственниками помещений);

-сети «Интернет», сети, размещенные в телефонной канализации, другие телекоммуникационные сети, размещенные операторами связи, коллективные антенны, телефонные кабели;

-систему автоматически запирающихся устройств дверей подъездов (домофон).

2.6. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций включает:

- Текущий ремонт инженерного санитарно-технического оборудования;
- Текущий ремонт электротехнического оборудования в местах общего пользования;
- Текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- Текущий ремонт технических устройств (лифтов, шахт, чердачных помещений и т.д.).

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. ТСН поручает, а **Управляющая организация** обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

3.2. Предоставлять коммунальные услуги, а также коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании и использовании общего имущества МКД, собственникам жилых/нежилых помещений в данном доме и лицам, пользующимся помещениями в этом доме.

3.3. Оказывать дополнительные услуги за дополнительную плату. Не входящие в обязательный перечень работ и услуг, а также платные услуги.

3.4. ТСН содействует выполнению собственниками жилых/нежилых помещений и лицами, пользующимися помещениями в доме, обязательств по своевременной уплате услуг Управляющей организации в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором.

3.5. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняются Управляющей организацией при

наличии задания ТСН по самостоятельным договорам. Работы по капитальному ремонту общего имущества не являются предметом настоящего Договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязуется:

- 4.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом.
- 4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных физических, юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей Компании от собственников.
- 4.1.3. Представлять интересы **ТСН** по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей и задач настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.
- 4.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.
- 4.1.5. Осуществлять текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в зависимости от фактического состояния общего имущества и объема поступивших средств собственников и лиц, пользующихся жилыми/нежилыми помещениями в доме.
- 4.1.6. По письменному заявлению ТСН, а также собственников организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях собственников. При этом собственники жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме и лица, пользующиеся помещениями в доме, предоставляют доступ в принадлежащие им помещения представителям **Управляющей организации** с целью проверки и контроля последними надлежащего состояния ограждающих несущих и ненесущих конструкций, инженерных коммуникаций, электрического, санитарно-технического и иного оборудования расположенного в данном помещении и фиксации показаний индивидуальных приборов учета, закрепленных за помещением их исправности, наличия и целостности на них пломб, а также с целью контроля над недопущением несогласованных в законном порядке действий собственников жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме и лиц, пользующихся помещениями в доме, направленных на переустройство и (или) перепланировку помещения. В случае, если доступ собственниками не будет предоставлен, **Управляющая организация** извещает ТСН, который предпринимает меры для обеспечения **Управляющей организации** возможности проверки технического состояния.
- 4.1.7. В случае не предоставления собственником жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме и лицом, пользующимся помещениями в доме, до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих собственнику (пользователю), производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Омска нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником (пользователем) сведений о показаниях приборов учета.
- 4.1.8. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных собственником жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме или лицом, пользующимся помещениями в доме, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.
- 4.1.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям **Управляющей организации**.
- 4.1.10. Принимать меры по взысканию с собственников и нанимателей жилых помещений, собственников нежилых помещений многоквартирного дома, а также иных лиц, проживающих на законном основании в Многоквартирном доме задолженности по оплате услуг, предоставляемых Управляющей организацией по настоящему договору, при этом Управляющая организация вправе обратиться в суд, предъявить иск в суд, по месту нахождения многоквартирного дома (договорная подсудность).
- 4.1.11. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Использование помещений **Управляющей организацией** может осуществляться непосредственно.
- 4.1.12. Готовить предложения к общему собранию собственников по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников в принадлежащем им многоквартирном доме на основании предлагаемого собрания перечня работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества на предстоящий год. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в

многоквартирном доме, при условии уведомления **Управляющей организации** о предстоящем общем собрании не менее чем за 10 (десять) календарных дней.

4.1.13. Предоставлять ТСН отчет об исполнении условий настоящего договора. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших **Управляющей организации** в отчетный период, сумма задолженности по начисленным платежам; перечень и стоимость исполненных обязательств (работ и услуг), а также предоставить информацию о средствах, полученных от использования общего имущества, а также сведения об остатке денежных средств, либо задолженность за предыдущий отчетный период.

4.1.14. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома, но не реже требуемой периодичности регламентных работ инженерного оборудования дома.

4.1.15. Обеспечивать собственников (потребителей) коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

4.1.16. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома. Контактные данные аварийно-диспетчерских служб разместить на досках объявлений первых этажей подъездов дома.

4.1.17. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб ТСН и принимать соответствующие меры. В течение 10 рабочих дней со дня получения заявления, письменно предоставить ответ по вопросу.

4.1.18. Уведомлять собственников жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме и лиц, пользующихся помещениями в доме, об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках договора и другой информации, путем ее размещения на информационных стендах дома.

4.1.19. При изменении по решению органов местного самоуправления или по решению органов по тарифному регулированию в период действия настоящего Договора тарифов за коммунальные услуги, платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании и использовании общего имущества, заключения дополнительного соглашения Сторон о внесении соответствующих изменений в договор не требуется. При расчетах за услуги по содержанию и ремонту общего имущества и за коммунальные ресурсы, будут применяться вновь установленные тарифы и плата за содержание и ремонт общего имущества с даты введения их в действие. В случае изменения тарифов, исполнитель обязан уведомить ТСН, а также собственников путем размещения информации о таких изменениях на информационных стендах дома.

4.1.20. Производить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей собственников и лиц, пользующихся жилыми/нежилыми помещениями в доме, за содержание, текущий ремонт, коммунальные ресурсы (электрическая энергия, холодная вода, горячая вода). Потребляемые при содержании и использовании общего имущества, и прочие дополнительные услуги, обеспечивая выставление счета (квитанции), по платежам, установленным пунктом 5.1 настоящего договора, в срок до 1 (первого) числа текущего месяца, следующего за расчетным.

4.1.21. Обеспечивать собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, пользующихся помещениями в доме, информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.22. Организовать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме в течение 30 минут с момента обращения в диспетчерскую службу собственника или лица, пользующегося жилым/нежилым помещением в доме. При этом организация работ по ликвидации аварий состоит из мероприятий направленных на уведомление специалистов, служб и их скорейшее прибытие для ликвидации аварий.

4.1.23. Приступить к выполнению своих обязательств по договору с момента вступления договора в силу.

4.1.24. Принимать меры по устранению снижения качества или отсутствия предоставления коммунальных услуг.

4.1.25. Обеспечивать оперативное прибытие аварийной службы для устранения аварий на системах санитарно-технического, инженерного и иного оборудования дома.

4.1.26. Осуществлять паспортно-регистрационный учет собственников жилых помещений.

4.1.27. Открывать и вести индивидуальные лицевые счета.

4.1.28. По запросу собственников выдавать ему выписки из книги паспортно - регистрационного учета собственников жилых помещений и справки о лицевом счете собственника в отношении принадлежащего ему жилого помещения

4.1.29. Реализация мероприятий по ресурсоснабжению и ресурсосбережению.

4.1.30. Принимать по акту передачи и хранения технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов.

4.1.31. Управляющая организация обязана своевременно и систематически проводить претензионно-исковую работу с лицами, на которых в силу закона возложена обязанность по внесению платы за коммунальные ресурсы, платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в

отношении которого заключен настоящий договор. Для осуществления претензионно-исковой работы Управляющая организация вправе привлечь третьих лиц для оказания ей правовой помощи.

4.1.32. Предоставлять услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а также по предоставлению коммунальных услуг надлежащего качества и с соблюдением установленных действующим законодательством правил и норм, ГОСТов, стандартов, а также соблюдением условий настоящего договора. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД определен в Приложении № 2 к настоящему договору, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора. Указанный перечень может быть изменен решением общего собранием собственников помещений с учетом предложений Управляющей Компании, а также обязательными для исполнения предписаниями органов государственного надзора и контроля, с последующим возмещением собственниками затрат, связанных с исполнением выданных предписаний.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок, способ, очередность и сроки выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

4.2.2. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются Управляющей организацией по заданию ТСН по отдельному заданию ТСН и на основании самостоятельного договора.

4.2.3. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья граждан, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (Госжилинспекция, Госпожнадзор, Роспотребнадзор, Ростехнадзор и др.), о чем Управляющая организация информирует собственников (определение порядка действий в целях исполнения предписания государственной жилищной инспекции Омской области № 03-0215/30 от 03.05.2018 г. не относится к условиям данного пункта). Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет дополнительных денежных средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и (или) денежных средств, находящихся на специальном счете, владельцем которого является Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Омской области. Контроль за изменением состояния МКД по данным недостаткам не входит в обязанности Управляющей организации в рамках настоящего договора

4.2.4. Требовать доступа в жилые/нежилые помещения принадлежащие собственникам в заранее согласованное с собственником (ками) время работников (представителей) Управляющей организацией, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий в любое время. ТСН обеспечивает уведомление собственников и принятие мер для обеспечения своевременного доступа. В этих целях Управляющая организацией оперативно по телефону информирует ТСН о необходимости срочного доступа в соответствующие помещения.

4.2.5. Оказывать дополнительные платные услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в соответствии с Перечнем работ и услуг ежегодно утверждаемым приказом директора Управляющей организацией, выполняемых по заявкам собственников и лиц, пользующихся помещениями в доме и подлежащих оплате за счет денежных средств собственников.

4.2.6. Осуществлять самостоятельный отбор и прием на работу обслуживающего персонала в соответствии с функциями по управлению, определенными настоящим договором, а также в соответствии с трудовым законодательством Российской Федерации.

4.2.7. Требовать от собственников и лиц, пользующихся жилыми/нежилыми помещениями в доме, оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором, в установленном законом порядке взыскивать сумму не платежей и пеней за несвоевременную оплату услуг.

4.2.8. В случае выполнения непредусмотренных договором работ производить их на основании заключения дополнительного соглашения сторон.

4.2.9. Собственники помещений МКД на основании решения внеочередного общего собрания, оформленного протоколом №2/2018 от 13.12.2018 года, заключают прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями:

- на холодное водоснабжение и водоотведение - с АО «ОмскВодоканал»;
- на горячее водоснабжение и отопление - с АО «Омск РТС»;

- на электроснабжение - с ООО «Омская энергосбытовая компания»;
- на вывоз твердых коммунальных отходов - с региональным оператором ООО «Магнит».

4.2.10. Готовить предложения по проведению дополнительных работ и услуг по управлению домом, расчет расходов на их проведение, созыв в этих целях собрания собственников, готовить дополнительные соглашения к настоящему Договору.

4.2.11. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности за содержание и ремонт инженерных систем (сетей), являющихся общим имуществом собственников жилых/нежилых помещений многоквартирного дома с организациями, через сети которых осуществляется подача электрической и тепловой энергии, холодной воды и предоставляются услуги водоотведения.

4.2.12. Согласно Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»: Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления собственника (потребителя) в случае:

- выявления факта несанкционированного подключения внутри жилого/нежилого помещения оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;
- использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, - с момента выявления нарушения;
- ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае:

- неполной оплаты потребителем коммунальной услуги - через 30 (тридцать) дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 (двух) календарных дней со дня устранения причин ограничения, в том числе со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности, если исполнитель не принял решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента.

4.2.13. Требовать в установленном порядке возмещения ущерба, понесенного по вине собственника, пользователя помещения в многоквартирном доме.

4.2.14. В случае, если плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома не определена решением общего собрания, Управляющая организация вправе применять плату (тариф), принятую решением органов местного самоуправления или по решению органов по тарифному регулированию на текущий год.

4.2.15. При возложении ТСН на Управляющую организацию обязанности по доведению до собственников жилых/нежилых помещений любой информации в рамках действия, либо об исполнении настоящего договора, а также предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены Председателю правления или членам Правления ТСН, а при его отсутствии вывешены на входных группах (дверях) подъездов.

4.2.16. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» заключая настоящий договор, ТСН заверяет Управляющую организацию и гарантирует, что каждый собственник предоставил свое согласие Управляющей организации на сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу третьим лицам в частности ресурсоснабжающим организациям (гарантирующим поставщикам), для открытия и ведения лицевого счета, выполнения начислений и изготовления расчетных квитанций, доставку и предъявление указанных квитанций к оплате за жилое/нежилое помещение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

4.3. ТСН заключая настоящий договор, организует и обеспечивает выполнение собственниками помещений в многоквартирном доме или лиц, пользующихся жилыми/нежилыми помещениями следующих обязательств:

4.3.1. Предоставление Управляющей организации копий правоустанавливающих(правоподтверждающих) документов, подтверждающих право собственности, аренды, пользования на жилое/нежилое помещение в многоквартирном доме.

4.3.2. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

4.3.3. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.4. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета.

4.3.5. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме строго руководствоваться

настоящим договором, Жилищным кодексом РФ, Градостроительным кодексом, Строительными нормами и правилами и другими действующими нормативными актами.

4.3.6. Не облицовывать, не скрывать в стены, короба системы инженерного оборудования, водопроводные, электрические, канализационные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома и совершать другие действия, затрудняющие или делающие невозможными проведение профилактических работ и устранение аварий. В случае неисполнения собственником помещений в многоквартирном доме данного обязательства, Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, возникший в результате затопления, пожара, задымления и других вредных последствий.

4.3.7. Соблюдать правила пользования водопроводом и канализацией, в частности не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты, не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы, не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного потока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру, не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети, немедленно сообщать эксплуатационному персоналу Управляющей организации обо всех неисправностях системы водопровода и канализации, оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки, при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается: пользоваться стальной проволокой.

4.3.8. Не производить уменьшение размера общего имущества многоквартирного дома, путем самовольного устройства кладовок, переноса и разборки перегородок, переноса и устройства дверных проемов.

4.3.9. Не допускается размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов.

4.3.10. За счет собственных сил и средств, произвести установку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг. К использованию допускаются приборы учета утвержденного типа и прошедшие поверку в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений.

4.3.11. Выполнять Правила пользования жилыми/нежилыми помещениями, Правила содержания общего имущества в Многоквартирном доме, Правила содержания и эксплуатации жилищного фонда, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные, эксплуатационные требования, предусмотренные законодательством.

4.3.12. Бережно относиться к общему имуществу МКД, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

4.3.13. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего собственникам имущества и оборудования, находящегося внутри жилого/нежилого помещения, не относящегося к общему имуществу МКД.

4.3.14. Соблюдать права и законные интересы соседей, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не использовать контейнеры для сбора ТКО для складирования строительного и другого крупногабаритного мусора.

4.3.15. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, и другими приборами.

4.3.16. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

4.3.17. Немедленно сообщать Управляющей организации обо всех сбоях в работе инженерных систем и оборудования, а также других неисправностях общего имущества и внутриквартирного оборудования, сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

4.3.18. Обеспечивать доступ к общему имуществу МКД. В противном случае, ответственность за вред, причиненный в результате отсутствия доступа Управляющей организации в помещение, несет собственник такого жилого/нежилого помещения в полном объеме.

4.3.19. Предоставлять Управляющей организации сведения:

-о заключенных договорах найма (поднайма, аренды, субаренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в МКД в размере, пропорциональном занимаемому помещению возложена собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

-об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая проживающих по временной регистрации;

-о смене собственника с приложением документов, подтверждающих отчуждение жилого/нежилого помещения (копии договора купли-продажи, договора дарения, иных документов, подтверждающих переход права собственности другому лицу).

Данные сведения предоставляются в Управляющую организацию в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента наступления указанных событий.

4.3.20. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих жилое помещение, принадлежащее собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

4.3.21. В случае необходимости обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутренних инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилых и нежилых помещениях, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

4.3.22. Переустройство, перепланировку, переоборудование помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

4.3.23. Приглашать представителей Управляющей организации на общее собрание собственников, в случае если в повестку дня общего собрания собственников помещений МКД включены вопросы, связанные с общим имуществом многоквартирного дома, а также по вопросам внесения изменений и расторжения настоящего договора.

4.4. ТСН имеет право:

4.4.1. Систематически, но не реже 1 (одного) раза в год, получать информацию о состоянии общего имущества дома через размещение на информационных досках и доведение информации на общих собраниях.

4.4.2. Получать по запросу доступ к инженерным сетям и оборудованию общего имущества дома в сопровождении представителя Управляющей организации, для контроля его состояния.

4.4.3. Получать информацию в виде ежегодного финансового отчета Управляющей организации.

4.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Омской области и города Омска применительно к настоящему договору.

4.4.4. Контролировать выполнение обязательств Управляющей организации.

4.4.5. Представлять интересы и выступать от имени собственников помещений в МКД в отношениях с Управляющей организацией.

4.5. Управляющая организация заявляет о действиях, которые не вправе осуществлять собственники МКД, а ТСН обеспечивает соблюдение указанных ниже условий. Собственникам запрещено:

4.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, а также иного общего имущества, производить работы по ремонту, переустройству и перепланировке жилого/нежилого помещения без согласования, полученного в установленном порядке.

4.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, и запорную арматуру.

4.5.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на собственные бытовые нужды).

4.5.4. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход приборов учета.

4.5.5. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом/нежилом помещении, свыше параметров, указанных в технической документации.

4.5.6. Подключать и использовать приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, с мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а также приборы, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

4.5.7. Совершать действия (бездействие), способные повлечь отключение многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.5.8. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

5. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Цена Договора определяется как сумма платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, дополнительные услуги. Работы, необходимые для выполнения предписания

государственной жилищной инспекции Омской области № 03-0215/30 от 03.05.2018 г. не являются предметом договора и в оплату не входят.

5.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

2) дополнительные услуги, не включенные в тариф, утвержденные решением собственников МКД.

3) плату за коммунальные ресурсы (электрическую энергию, холодную воду, горячую воду), потребляемые при содержании и использовании общего имущества МКД.

5.3. Ежемесячная плата за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади помещения собственника, умноженное на размер платы за 1 кв. метр площади (жилого, нежилого) помещения в месяц.

5.4. Размер платы за оказанные работы и услуги, указанные в п. 5.2. настоящего Договора, может быть изменен:

- на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти, местного самоуправления или решения общего собрания собственников.

- принятие решения на общем собрании собственников об установлении размера платы должно производиться с учетом перечня работ и услуг в соответствии с минимальным перечнем работ, указанных в Постановлении Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 года или согласно п. 4. ст. 158 ЖК РФ.

Если собственники на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, размер платы изменяется каждый год в соответствии с ежегодным постановлением Администрации города Омска (с правом исключения или добавления каких-либо услуг и уменьшения/увеличения объема услуг, не предоставляемых или предоставляемых в большем объеме), который рассчитывается с использованием индекса потребительских цен в соответствии с Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации. При этом Управляющая организация **за 30 (тридцать) дней** на досках объявлений многоквартирного дома уведомляет собственников помещений об изменении размера платы.

5.5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества для собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме устанавливается в размере, обеспечивающем надлежащие и безопасные условия пребывания и проживания граждан.

5.6. Собственникам жилых и нежилых помещений квитанции или счета на оплату доставляются в почтовые ящики, либо нарочным вручением, либо получением квитанции или счета по месту нахождения бухгалтерии Управляющей организации.

5.8. Собственники жилых/нежилых помещений вносят плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании и использовании общего имущества, дополнительные услуги, на расчетный счет Управляющей организации на основании платежных документов (счетов, квитанций), представленных Управляющей организацией, **не позднее 10 (десятого)** числа месяца, следующего за расчетным.

5.9. Не использование собственником и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

5.10. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

5.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.12. Оплата за содержание и текущий ремонт, коммунальные ресурсы, дополнительные услуги осуществляется за счет средств собственника.

5.13. Размер оплаты за содержание и текущий ремонт устанавливается на 1 (один) календарный год, по истечении которого может быть изменен.

5.14. Обязанность по внесению платы за содержание общего имущества в МКД, коммунальные ресурсы, дополнительные услуги, возникает у собственника жилого/нежилого помещения с момента возникновения права собственности.

5.15. Условия настоящего договора распространяют свое действие на лиц указанных в п. 5.12. настоящего договора, а также на лиц, обязательства которых возникают в силу действующего законодательства РФ.

5.16. Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в интересах нанимателя и за его счет. Собственник муниципальных помещений переуступает Управляющей

организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ, а также коммунальных услуг.

5.17. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет денежных средств, который формируется на специальном счете из ежемесячных взносов на капитальный ремонт, обязанность уплаты которых возложена на собственников жилых/нежилых помещений многоквартирного дома в соответствии с законодательством Российской Федерации. Изменение способа формирования фонда капитального ремонта возможно по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5.18. Плата Собственников за содержание жилья, поступившая в отчетном периоде (календарный месяц, год), в первую очередь направляется на оплату оказанных услуг по обслуживанию и содержанию общего имущества, являющихся обязательным в силу законов и подзаконных актов. Оставшиеся части поступивших денежных средств направляется на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества, согласно плану текущего ремонта многоквартирного дома и на погашение задолженности предыдущего периода(ов).

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Ответственность сторон.

6.1.1. В случае неисполнения собственником и другими собственниками жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме обязанностей по проведению текущего и/или капитального ремонта принадлежащих им на правах собственности/пользования жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, ТСН несет перед Управляющей организацией имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.1.2. В случае необеспечения допуска должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро, тепло-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, Управляющая организация не несет ответственности за наступивший вред. При этом, если вследствие указанных причин был причинен вред имуществу Управляющей организации, ответственность возлагается на ТСН.

6.1.3. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в случае отказа собственников на финансирование проведения его ремонта или замены.

6.1.4. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников, а также, если он возник в результате:

-Противоправных действий (бездействий) собственников и (или) лиц, проживающих в помещениях собственников;

-Использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

-Не выполнения собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором;

Аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, и пр.).

Также Управляющая организация не может быть привлечена к ответственности за последствия инцидентов, о наступлении которых Управляющая организация уведомляла ТСН, но соответствующих решений ТСН не было принято.

6.1.5. Управляющая организация не несет материальной ответственности по обязательствам ресурсоснабжающих организаций (гарантирующих поставщиков).

6.1.6. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.1.7. Все споры и разногласия, вытекающие из настоящего Договора, будут разрешаться сторонами путем переговоров, в случае невозможности разрешить спор путем переговоров, спор передается на разрешение в суд по месту нахождения многоквартирного дома (договорная подсудность).

6.1.8. Управляющая организация несет ответственность за:

- Своевременность и качество оказания услуг по настоящему договору;

- Несвоевременные действия (бездействие) по заключению сделок с третьими лицами в интересах собственников дома по предмету настоящего договора;

- Возмещение ущерба имуществу собственников, вызванного действиями Управляющей организацией, а также действиями третьих лиц, привлеченных Управляющей организацией.

6.2. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе одной из Сторон, о чем другая Сторона должна быть письменно уведомлена не позднее, чем за 1 (один) месяц до даты его расторжения;
- по соглашению сторон;
- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен его правопреемник.

Договор считается ежегодно продленным на тех же условиях, если за 1 (один) месяц до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

6.2.5. После расторжения Договора техническая документация в течение месяца передается ТСН.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. ТСН и Управляющая организация создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

7.2. Стороны договора установили, что обязательства, принятые ТСН по настоящему Договору, распространяются на всех собственников жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме и нанимателей жилых помещений (в порядке п.5 ст.46 ЖК РФ), а также иных лиц, проживающих на законных основаниях в многоквартирном доме.

7.3. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

7.4. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью.

7.5. Договор вступает в силу с момента подписания и распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 01.01.2021 года.

7.6. Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным с момента подписания его сторонами – Управляющей организацией и ТСН.

7.7. Настоящий договор заключается сроком на 1 (один) год.

7.8. Договор считается ежегодно продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 60 дней до истечения срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

7.9. Договор считать действительным при наличии приложения № 1 (акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и ТСН), приложении № 2 (перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме), приложении №3 (размер и структура платы).

8. ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

ООО «УК Берег-3 Центральный»

ИНН 5504227970, КПП 550401001,

ОГРН 1115543034914,

Юридический адрес: 644031, г. Омск,

ул. Звездова, дом 132, корпус 2,

тел./факс: 91 - 09 -05

Товарищество собственников недвижимости

«Седьмое Небо – 1»

ИНН 5504164007, КПП 550401001

ОГРН 1205500000045

Юридический/почтовый адрес:

644024, г. Омск, ул. 10 лет Октября,

д. 43, кв.15

Директор



А.М. Котовщиков/
м.п.



Председатель правления



А.В. Гуржей
м.п.



Приложение № 1 к договору управления многоквартирным домом по адресу: город Омск, улица 10 лет Октября, дом 43, от 11 февраля 2021 года.

**АКТ
ПО РАЗГРАНИЧЕНИЮ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ЭКСПЛУАТАЦИЮ
ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ, УСТРОЙСТВ И ОБОРУДОВАНИЯ**

Общество с ограниченной ответственностью «УК Берег-3 Центральный», в лице директора Котовщикова Андрея Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Товарищество собственников недвижимости «Седьмое Небо-1» в лице Председателя Правления Гуржея Андрея Владимировича, именуемые в дальнейшем «ТСН», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием жилого (нежилого) помещения Собственников является:

- на системе отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, – отсекающая арматура (первый патрубок первого отсечного вентиля) от стояка трубопровода, расположенного в помещении. При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояке в жилом (нежилом) помещении;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника, расположенного на общедомовом канализационном стояке в жилом (нежилом) помещении;
- по электрооборудованию – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Индивидуальный прибор учета - электросчетчик не относится к общему имуществу. При отсутствии этажного щитка – входные клеммы автоматического выключателя.
- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен, потолка, пола жилого (нежилого) помещения, наружная поверхность оконных заполнений и входной двери в помещение.

Собственники несут ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое (нежилое) помещение.

В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования (аварий), входящих в зону ответственности **Собственников** по заявлению Собственников составляется аварийный акт в течение трех рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственников**.

В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования (аварий), входящих в зону ответственности **Управляющей организацией**, составляется аварийный акт в течение трех рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственниками за содержание и текущий ремонт жилищного фонда.

При привлечении **Собственниками** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности **Собственников** или **Управляющей организации**, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения таких работ имуществу собственников, общему имуществу, имуществу **Управляющей организацией** или третьих лиц, несут **Собственник (Собственники)** осуществившие такие действия.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора управления многоквартирным домом и распространяет свое действие на срок действия договора, составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон, имеющих равную юридическую силу.

ПОДПИСИ СТОРОН

**Управляющая организация
ООО «УК Берег-3 Центральный»**

ИНН 5504227970, КПП 550401001,
ОГРН 1115543034914,
Юридический адрес: 644031, г. Омск,
ул. Звезда, дом 132, корпус 2,
тел./факс: 91 - 09 - 05

Директор

М.П.



**Товарищество собственников недвижимости
«Седьмое Небо – 1»**

ИНН 5504164007, КПП 550401001
ОГРН 1205500000045
Юридический/почтовый адрес:
644024, г. Омск, ул. 10 лет Октября,
д. 43, кв.15

Председатель правления



А.В. Гуржей

№	Наименование работ, услуг	Периодичность
Управление общедомовым имуществом и ведение расчетов, в составе следующих работ и услуг:		
1.	Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов	Постоянно
2.	Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных	Постоянно
3.	Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме	Постоянно
4.	Подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома	В соответствии с действующим законодательством РФ
5.	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом	Постоянно
6.	Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги	Постоянно
7.	Начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации	Ежемесячно
8.	Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме	Ежемесячно
9.	Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации	Постоянно
10.	Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731	Постоянно
11.	Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме	Постоянно
12.	Осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности	Постоянно
Содержание и ремонт жилого помещения, в том числе:		
2.	Организация работ по содержанию и ремонту общего имущества	Постоянно
2.1.	содержание общего имущества:	
	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, подвалов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов), в том числе:	Постоянно
	Проверка состояния, выявление повреждений. При необходимости разработка плана восстановительных работ	2 раза в год
	Очистка кровли от снега	1 раз в год
	Скальвание сосулек	По мере необходимости
2.2.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:	Постоянно
	Техническое обслуживание систем вентиляции	1 раз в год
	Техническое обслуживание систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления, водоотведения, электрооборудования	2 раза в год
	Частичные осмотры систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления, водоотведения в составе общего имущества	1 раз в год
	Измерение сопротивления изоляции	1 раз в 3 года

	Обслуживание общедомового прибора учёта тепловой энергии	1 раз в месяц
	Аварийное обслуживание	Постоянно по заявкам и в случае выявления
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифта	Постоянно
	Осмотры	Ежедневно
	Техобслуживание	Ежемесячно
	Аварийное обслуживание	Постоянно
	Страхование лифтов	В течение года
2.3.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:	Постоянно
	Уборка помещений, входящих в состав общего имущества	Постоянно
	Сухая уборка	1 раз в неделю
	Влажная уборка	1 раз в неделю
	Влажная протирка подоконников, перил, дверей	1 раз в месяц
	Мытьё окон	2 раза в год
2.4.	Дератизация, дезинсекция	Ежемесячно
	Дератизация	Ежемесячно
	Дезинсекция	2 раза в год и по необходимости
2.5.	Очистка придомовой территории (в холодный период года — очистка от снега, льда, наледи, посыпка песком, в тёплый период года — подметание и уборка придомовой территории от мусора, очистка урн)	Постоянно
	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см.	Во время снегопада
	Очистка придомовой территории от наледи и льда, посыпка песком	Ежедневно во время гололёда
	вывоз снега с придомовой территории техникой сторонних организаций	
	Подметание территории с усовершенствованным покрытием	Ежедневно в тёплый период года
	Уборка территорий без покрытия от листьев, сучьев, мусора	По мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц
	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
	Уборка и выкашивание газонов	Ежедневно, выкашивание периодически на высоту до 3-5 см
	Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	1 раз в месяц в тёплый период года и по мере необходимости
	Выкашивание газонов	3 раза в год
2.6.	Организация мест накопления отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов	Постоянно
2.7.	организация мест накопления ТКО	постоянно
2.8.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	Постоянно
2.9.	обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения	Постоянно
3.	Текущий ремонт	В соответствии с планом
4.	плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, а также за отведение сточных вод, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме	ежемесячно

Управляющая организация

ООО «УК Берег-3 Центральный»

ИНН 5504227970, КПП 550401001,

ОГРН 1115543034914,

Юридический адрес: 644031, г. Омск,

ул. Звездова, дом 132, корпус 2,

тел./факс: 91 - 09 05

Директор

М.П.



А.М. Котовщиков/

Товарищество собственников недвижимости

«Седьмое Небо – 1»

ИНН 5504164007, КПП 550401001

ОГРН 1205500000045

Юридический/почтовый адрес:

644024, г. Омск, ул. 10 лет Октября,

д. 43, кв. 15

Председатель правления

М.П.



А.В. Гуржей

СТРУКТУРА И РАЗМЕР ПЛАТЫ

С 01.01.2021 года за содержание и ремонт общего имущества для собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Омск, ул. 10 лет Октября, дом 43, имеющим все виды благоустройства, оборудованных лифтом и мусоропроводом

№ п/п	Наименование услуг и работ	Размер платы, руб. за 1 кв. м общей площади помещения в месяц, без НДС
1	2	3
	Содержание и ремонт жилого помещения, в том числе:	25,71
1	управление многоквартирным домом:	
1.1	организация работ по содержанию и ремонту общего имущества	5,33
1.2	организация работ по расчету платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме	0,69
1.3	организация работ по предоставлению информации в электронном виде	0,16
2	содержание общего имущества:	
2.1	работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов), в том числе:	
2.1.1	проверка состояния, выявление повреждений	0,38
2.1.2	очистка кровли от снега и скалывание сосулек	0,05
2.2	работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:	
2.2.1	работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов	0,00
2.2.2	техническое обслуживание систем вентиляции, водоснабжения (холодного и горячего), отопления, водоотведения, электрооборудования	2,76
2.2.3	обслуживание общедомового прибора учета тепловой энергии	0,54
2.2.4	работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования	0,00
2.2.5	работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифта	4,53
2.2.6	страхование лифтов	0,05
2.3	работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:	
2.3.1	уборка помещений, входящих в состав общего имущества, влажная протирка подоконников, перил, дверей, мытье окон	2,57
2.3.2	дератизация, дезинсекция	0,17
2.3.3	очистка придомовой территории (в холодный период года – очистка от снега, льда, наледи, посыпка песком, в теплый период года – подметание и уборка придомовой территории от мусора, очистка урн), уборка контейнерных площадок, уборка и выкашивание газонов	3,40
2.3.4	очистка грайдером и вывоз снега с придомовой территории	0,98
2.3.5	организация мест накопления отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов	0,05
2.3.6	работы по обеспечению требований пожарной безопасности	0,03
2.3.7	обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения	1,05
3	текущий ремонт	2,97
4	плата за холодную воду, горячую воду, водоотведение, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.	
4.1	плата за холодную воду, потребляемую при содержании общего имущества в многоквартирном доме	по факт. потреблению
4.2	плата за горячую воду, потребляемую при содержании общего имущества в многоквартирном доме	по факт. потреблению
4.3	плата за электрическую энергию, потребляемую при содержании общего имущества в многоквартирном доме	по факт. потреблению
5	Дополнительная услуга (не включенная в тариф) по изготовлению и предоставлению квитанций по оплате взносов на капитальный ремонт	0,22
6	Дополнительная услуга (не включенная в тариф) по техническому обслуживанию шлагбаума (из расчета стоимости на 1 жилое помещение в месяц)	7,36
7	Дополнительная услуга (не включенная в тариф) за охрану придомовой территории (из расчета стоимости на 1 жилое помещение в месяц)	235,30

Управляющая организация
 ООО «КУК Берёг-3 Центральный»



м.п.

Товарищество собственников недвижимости
 «Седьмое Небо - 7»



А.В. Гуржей

м.п.