

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Адрес многоквартирного жилого дома: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Шевченко, д.22

город Новороссийск

«14» 02 2021 года

Собственник помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Шевченко, д. 22 Акционерное Общество «РоснефтеСервис», в лице ген директора Еремина Владислава Васильевича, действующего на основании Устава (именуемое в дальнейшем – Собственник Помещений или Собственники), и Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «НОВОСИТИ», в лице директора Воркут Татьяны Владимировны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», на основании лицензии № 592 от 11.01.2017 г. в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – Многоквартирный дом), на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол №1 от 17.02.2021г.), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

Термины и определения

- **Многоквартирный дом** – завершенное строительством здание, введенное в эксплуатацию на основании Разрешения о вводе объекта в эксплуатацию № 23-308000-2107-2020, выданного 9 октября 2020 г. Управлением архитектуры и градостроительства муниципального образования г. Новороссийск Краснодарского края, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 23:47:0305021:4 по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Шевченко, 22, состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме.
- **Помещение** – помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав Многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке. На момент заключения настоящего Договора под Помещением Собственника понимается *квартиры, нежилые помещения*, общей площадью 36222,80 кв.м., расположенное в Многоквартирном доме. В случае расхождения (противоречия) сведений о площади Помещения содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета Управляющей организации или иных организаций, технической документации на Многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.
- **Потребитель** – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в Многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.
- **Собственник** – лицо, о котором внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним с момента внесения указанной записи или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо лицо, приобретшее право собственности на помещение в порядке наследования, на основании вступившего в силу судебного решения и на иных законных основаниях.
- **Общее имущество Многоквартирного дома** – помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир (отдельными функциональными помещениями), ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома. Описание Общего имущества Многоквартирного дома приводится в Приложении № 3 к Договору.

- **Доля Собственника** – доля Собственника в праве общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов Собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорциональна общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.
- **Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей Общего имущества Многоквартирного дома, выполнения иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность Многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, в соответствии с иными определенными законодательством требованиями.
- **Инженерное оборудование** – лифтовое оборудование и расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и внутридомовое инженерное оборудование, предназначенные для предоставления Коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях Многоквартирного дома.
- **Коммунальные услуги** – деятельность Управляющей организации по предоставлению Собственнику на основании заключенного с ресурсоснабжающей организацией договора коммунальных услуг, подача в помещение которых может быть осуществлена с учетом наличия в составе Общего имущества многоквартирного дома соответствующей инженерной инфраструктуры.
- **Аварийный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленным соответствующим актом.
- **Представитель собственников помещений в МКД** – лицо, наделенное на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома полномочиями по приемке выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему Договору.

1. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников Помещений в Многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлению Коммунальных услуг Собственникам Помещений в Многоквартирном доме и пользующимся Помещениями в Многоквартирном доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

1.2. Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определение их стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения указаны в **Приложении № 1** к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению Общего собрания Собственников Многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

2. Взаимоотношения Сторон

2.1. Право собственности на Помещения:

2.1.1. Право собственности на Помещение возникает у Собственника с момента государственной регистрации права на основании договора, в силу закона, на основании судебного решения, вступившего в законную силу.

2.1.2. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Помещение у Собственника в силу закона возникает право общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома соответственно Доле Собственника.

2.1.3. С момента передачи Помещения Собственнику по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче) Собственник вправе производить в Помещении ремонтные и отделочные работы, подключиться к инженерным сетям Общего имущества, пользоваться инфраструктурой Многоквартирного дома, соблюдая при этом условия настоящего Договора, правила проживания в многоквартирном доме.

2.1.4. С даты, когда Помещение считается переданным Собственнику, даты государственной регистрации права на Помещение или даты заключения настоящего Договора (в дату, которая наступит ранее), у Собственника возникает обязанность соблюдения условий настоящего Договора, в том числе внесения Платы за услуги.

2.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего договора в течение 30 дней с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении Многоквартирным домом, если иной срок не предусмотрен решением Общего Собрания собственников.

2.3. Неиспользование Собственником и иными лицами Помещения либо инфраструктуры либо какой-либо части Общего имущества Многоквартирного дома, в том числе непроживание в жилом помещении Собственника, не является основанием для освобождения Собственника от оплаты Платы за Услуги по Договору, указанных в Приложении № 1 к Договору.

2.4. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:

- за счет средств Собственников помещений Многоквартирного дома обеспечивать содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей;
- предоставлять Коммунальные услуги надлежащего качества Собственнику и проживающим вместе с ним лицам. Предоставление Коммунальных услуг осуществляется с даты заключения Управляющей организацией договора с соответствующей ресурсоснабжающей организацией и до момента расторжения договора ресурсоснабжения по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;
- оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

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

3.1.4. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного Постановлением Правительства РФ № 731 от 29.03.2010г.

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

3.1.6. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего Помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 5-го (пятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

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

- 3.1.8. При поступлении информации в соответствии с пунктом 4.1.10 настоящего Договора в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника.
- 3.1.9. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала, следующего за отчетным годом, путем размещения данных на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома и на сайте управляющей организации, в объеме и сроки, установленные действующим законодательством.
- 3.1.10. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома и на сайте управляющей организации.

3.2. Управляющая организация вправе:

- 3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.
- 3.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом.
- 3.2.3. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг), на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности управляющей организации.
- 3.2.4. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.
- 3.2.5. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего, Аварийного и Капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
- 3.2.6. Предъявлять к Собственнику иски о погашении задолженности перед Управляющей организацией по внесению Платы за услуги по настоящему Договору и иные требования.
- 3.2.7. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.
- 3.2.8. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.7 настоящего Договора Управляющая организация вправе требовать с виновного лица подлежащую возмещению сумму ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.
- 3.2.9. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, а также способами, указанными в п.9.1 настоящего Договора.
- 3.2.10. Осуществлять в сроки, установленные законодательством и согласно п. 7.1. Договора проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.
- 3.2.11. При обнаружении нарушений Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.
- 3.2.12. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

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

- а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;
- б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.14. После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты¹ потребленных в Помещении коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:

а) Управляющая организация направляет потребителю-должнику любым из способов, указанных в пп. «а»-«в» п.9.1. настоящего Договора предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня отправки ему указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения.

б) при непогашении Потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая организация при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги;

в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом «б» настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги.

3.2.15. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Права и обязанности Собственника

Собственник обязан:

4.1.1. С даты, когда Помещение считается принятым Собственником, вносить Плату за Услуги, а также возмещать расходы Управляющей организации, необходимые для производства Аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома, на основании предоставленных Управляющей организацией документов (договор с подрядчиком, Акт выполненных работ, Счет-фактура) с учетом установленной Доли Собственника.

4.1.2. Своевременно вносить Плату за Услуги в соответствии с условиями пункта 5 настоящего Договора.

4.1.3. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

- а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;
- б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;
- в) при проведении ремонтных работ установить сантехнические люки и проёмы не менее 20 * 15 см, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
- г) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;
- д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;
- е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

¹ Под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги.

- ж) не перекрывать доступ к стоякам и общедомовому оборудованию, расположенным в Помещении Собственника;
- з) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;
- и) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;
- к) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;
- л) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;
- м) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов радио- и телевизионных антенн, кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома. Установка кондиционеров допускается только на специальных кронштейнах, установленных на стенах дома;
- н) пользоваться Помещением и общим имуществом многоквартирного дома в соответствии с Правилами пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории, опубликованными на информационном стенде в каждом подъезде дома.

4.1.4. При проведении в Помещении ремонтных работ согласовать с Управляющей организацией вывоз строительного и крупногабаритного мусора и осуществить данный вывоз мусора за собственный счет.

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

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

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

- а) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;
- б) о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);
- в) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;
- г) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;
- д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

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

4.1.9. В срок с 20 по 25 число каждого месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц путем опускания записанных в бумажном виде показаний счетчиков в специальный ящик для сбора показаний, установленный в подъездах дома, и/или указания их на сайте управляющей компании.

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

4.2. Собственник имеет право:

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

4.2.2. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

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

4.2.4. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом.

4.2.5. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей уплате за предоплаченный период.

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

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

5.2. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно Переченя работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определение их стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (Приложение № 1) и действует один год с даты, установленной в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Договора. За два месяца до истечения указанного в настоящем пункте срока Управляющая организация готовит предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и выступает инициатором созыва Общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания. В случае отсутствия необходимого кворума для принятия решения, не принятия решения (при наличии кворума) Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества подлежит индексации с учетом величины индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития РФ на соответствующий год, указывается в Перечне работ, услуг, составляемом в порядке, предусмотренном настоящим Договором и действует один год.

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

5.3. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объёма (количества) фактически предоставленных в расчётном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчётов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы) и перерасчётов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном нормами действующего законодательства.

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

5.5. Управляющая организация оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 1 к настоящему Договору. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, определяется в порядке, установленном пунктом 5.2 настоящего Договора и указывается в Перечне услуг и работ, который доводится до сведения Собственников Помещений путем размещения на информационных досках многоквартирного дома. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания Собственников.

5.6. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого Собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы за 1 кв.м и площади помещения принадлежащего Собственнику.

5.7. Расходы на Общедомовые нужды Многоквартирного дома должен оплатить Собственник.

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

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

5.10. В случае, если форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством, форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией.

5.11. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан обратиться в Управляющую организацию для его получения.

5.12. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели

установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

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

5.14. Задолженность по иным работам и услугам, не поименованным в п. 5.13 настоящего Договора и указанным в платежном документе погашается после полного погашения задолженности по работам и услугам, указанным в п. 5.13 Договора.

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

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

5.17. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств на счет Управляющей компании возлагается на Собственников.

5.18. Стороны пришли к соглашению о распределении объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру площади каждого жилого и нежилого помещения.

6. Совет Многоквартирного дома

6.1. Совет Многоквартирного дома должен быть выбран на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме.

6.2. Обязанности Совета Многоквартирного дома согласно Жилищного Кодекса РФ:

6.2.1. Обеспечивать выполнение решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме

6.2.2. Выносить на общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения

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

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

6.2.5. Представлять на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе

6.2.6. Осуществлять принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 4.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ.

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

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

6.5. Председатель совета многоквартирного дома:

6.5.1 до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора.

6.5.2. доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, указанным в пункте 6.5.1. Договора

6.5.3. на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями.

6.5.4. осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества

7. Предоставление доступа в Помещение

7.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;
- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника;
- не реже 1 раза в 6 (Шесть) месяцев в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг;
- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

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

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

7.4. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

7.5. С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

8. Ответственность Сторон Договора

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

8.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

8.2.2. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.

8.2.3. Загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

8.2.4. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

8.2.5. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

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

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

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

8.6. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ.

8.7. В случае невыполнения Собственником требований, установленным подпунктом «е» пункта 4.1.3 настоящего Договора Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником Коммунальные услуги за период начиная с даты проведения Управляющей организацией предыдущей проверки, но не более чем за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлен факт демонтажа индивидуального прибора учета. Доначисление размера платы в этом случае должно быть произведено исходя из объемов коммунального ресурса, установленного нормативами с учетом повышающего коэффициента, величина которого устанавливается Правительством РФ.

9. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)

9.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

- а) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;
- б) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по месту регистрации Собственника и/или адресу, указанному Собственником в Управляющей организации.;
- в) путем вручения уведомления потребителю под расписку;
- г) путем размещения сообщения на информационных стендах многоквартирного дома.

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

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

9.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону

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

12. Срок действия Договора

12.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами и действует до «16» февраля 2026г. Руководствуясь ст. 425 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению, что действие Договора распространяется на фактические отношения по управлению Многоквартирным домом, возникшие с даты, установленной в пункте 2.2. настоящего Договора.

12.2. По окончании установленного п. 12.1. Договора срока его действия, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, договор считается продленным на тот же срок и на определенных настоящим Договором условиях.

13. Заключительные положения

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

13.2. Местом исполнения договора (территориальной подсудностью) является Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Шевченко, д.22.

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

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

13.5. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

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

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

13.8. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 – Проект тарифа на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме по ул. Шевченко 22 г. Новороссийска на 1 год (действие тарифа с 17.02.2021г.)

Приложение №2 – Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией.

Приложение №3 – Описание Общего имущества Многоквартирного дома.

Приложение №4 – Информация об Управляющей организации и контролирующих органах.

о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

10. **Порядок изменения и расторжения Договора**

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

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

10.3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, указанного в п. 12.1 настоящего Договора.

10.4. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном пунктом 9.1 настоящего Договора, уведомление о предложении расторжения договора управления в следующих случаях:

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

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

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

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

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

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

11. **Обстоятельства непреодолимой силы**

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

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

Управляющая организация:	Собственник:
<p>ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «НОВОСИТИ»</p> <p>Юридический адрес: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Набережная им. Адмирала Серебрякова, д. 29В, пом. 1</p> <p>ИНН 2315990700/ КПП 231501001,</p> <p>ОГРН 1162315054219</p> <p>Реквизиты банка:</p> <p>Р/с: 40702810930000015466 в Краснодарском отделении № 8619 ПАО Сбербанк</p> <p>К/с: 30101810100000000602</p> <p>БИК: 040349602</p> <p> Директор ООО «УК «НОВОСИТИ» Боркут Т.В.</p>	<p>АО «Роснефтесервис»</p> <p>Адрес местонахождения: 353900, Краснодарский край, г. Новороссийск, Набережная им. Адмирала Серебрякова, 29-в, пом 1</p> <p>ОГРН 1032309086149 ИНН 2315071802</p> <p>КПП 231501001</p> <p>Р/с 40702810330000028668</p> <p>В Краснодарском отделении №8619 ПАО Сбербанк</p> <p>к/с 30101810100000000602</p> <p>БИК 040349602</p> <p> Ген директор АО «Роснефтесервис» Еремин В.В.</p>

Проект тарифа на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме
по ул. Шевченко 22 г. Новороссийска на 1 год (действие тарифа с 17.02.2021)

№ п/п	Описание работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
1 Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов:				
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:				
1.1	проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивание, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами	2 раза в год	19017,60	0,05
1.2	при выявлении нарушений — разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций	ежегодно	19017,60	0,05
1.3	проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений — восстановление их работоспособности	ежегодно	19017,60	0,05
2 Работы, выполняемые в многоквартирном доме с подвалами:				
2.1	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	2 раза в год	38035,20	0,10
2.2	проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и примысков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями	2 раза в год	38035,20	0,10
2.3	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них, устранение выявленных неисправностей	2 раза в год	19017,60	0,05
3 Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома:				
3.1	выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	2 раза в год	19017,60	0,05
3.2	выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноформатных блоков;	2 раза в год	19017,60	0,05
3.3	выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней	2 раза в год	19017,60	0,05
3.4	в случае выявления повреждений и нарушений — составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение	ежегодно	19017,60	0,05
4 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома:				
4.1	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявление прогибов, трещин и колебаний	ежегодно	34231,68	0,09
4.2	выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит	ежегодно	34231,68	0,09
4.3	выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила	ежегодно	15214,08	0,04
4.4	выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов	ежегодно	34231,68	0,09
4.5	проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)	ежегодно	34231,68	0,09
4.6	при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	ежегодно	34231,68	0,09
5 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирного дома:				
5.1	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений	ежегодно	34231,68	0,09

	конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали			
5.2	контроль состояния и выявления коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами	ежегодно	15214,08	0,04
5.3	контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами	ежегодно	15214,08	0,04
5.4	при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	ежегодно	7607,04	0,02
<i>6 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирного дома:</i>				
6.1	контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин	ежегодно	34231,68	0,09
6.2	выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий	ежегодно	34231,68	0,09
6.3	выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий	ежегодно	15214,08	0,04
6.4	при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	ежегодно	7607,04	0,02
<i>7 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:</i>				
7.1	проверка кровли на отсутствие протечек	ежегодно	15214,08	0,04
7.2	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	ежегодно	15214,08	0,04
7.3	проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренающего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах	ежегодно	34231,68	0,09
7.4	проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена	ежегодно	19017,60	0,05
7.5	контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек	ежегодно	19017,60	0,05
7.6	осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий	ежегодно	34231,68	0,09
7.7	проверка и при необходимости очистки кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	по мере необходимости	15214,08	0,04
7.8	проверка и при необходимости очистки кровли от скопления снега и наледи	ежегодно	19017,60	0,05
7.9	проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами	ежегодно	19017,60	0,05
7.10	проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель	ежегодно	19017,60	0,05
7.11	проверка и при необходимости восстановление антикоррозийного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	ежегодно	19017,60	0,05
7.12	при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	ежегодно	7607,04	0,02
<i>8 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома</i>				
8.1	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	ежегодно	7607,04	0,02
8.2	выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами	ежегодно	7607,04	0,02
8.3	при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	ежегодно	7607,04	0,02
<i>9 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада многоквартирного дома</i>				
9.1	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	2 раза в год	15214,08	0,04
9.2	контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т. д.)	ежегодно	7607,04	0,02
9.3	выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах подъездов	ежегодно	7607,04	0,02
9.4	контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами подъездов	ежегодно	7607,04	0,02
9.5	контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	ежегодно	15214,08	0,04
9.6	при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	ежегодно	7607,04	0,02
<i>10 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирном доме</i>				
10.1	выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов	2 раза в год	15214,08	0,04

	и прохождения различных трубопроводов			
10.2	проверка звукоизоляции и огнезащиты	2 раза в год	7607,04	0,02
10.3	при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	2 раза в год	7607,04	0,02
11	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию — устранение выявленных нарушений</i>	ежегодно	22821,12	0,06
<i>12 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме</i>				
12.1	проверка состояния основания, поверхностного слоя	ежегодно	7607,04	0,02
12.2	при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	ежегодно	22821,12	0,06
<i>13 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</i>				
13.1	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	ежегодно, при аварийной ситуации — немедленно	41838,72	0,11
13.2	при выявлении нарушений в отопительный период — незамедлительный ремонт. В остальных случаях — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	ежегодно	30428,16	0,08
II Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.				
<i>1 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома:</i>				
1.1	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем	на постоянной основе	57052,80	0,15
1.2	контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки	на постоянной основе	7607,04	0,02
1.3	устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений	при аварийной ситуации	34231,68	0,09
1.4	проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения	на постоянной основе	19017,60	0,05
1.5	контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления	на постоянной основе	7607,04	0,02
1.6	контроль состояния и восстановление антикоррозийной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	на постоянной основе	7607,04	0,02
1.7	при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по мере необходимости	7607,04	0,02
<i>2 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов водоподкачек в многоквартирном доме:</i>				
2.1	проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирном доме	2 раза в год	57052,80	0,15
2.2	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования	на постоянной основе	34231,68	0,09
2.3	гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	ежегодно	57052,80	0,15
2.4	работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	ежегодно	64659,84	0,17
2.5	проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости	19017,60	0,05
<i>3 Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме:</i>				
3.1	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования)	на постоянной основе	171158,40	0,45
3.2	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	на постоянной основе	41838,72	0,11
3.3	контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т. п.)	ежемесячно	72266,88	0,19
3.4	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т. п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	при аварийной ситуации	64659,84	0,17

3.5	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	при аварийной ситуации	193979,52	0,51
3.6	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	на постоянной основе	64659,84	0,17
3.7	переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока	по мере необходимости	19017,60	0,05
3.8	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	при аварийной ситуации	64659,84	0,17
3.9	очистка и промывка водонапорных баков	ежегодно	437404,80	1,15
3.10	промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	ежегодно	87480,96	0,23
4 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме:				
4.1	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	ежегодно	182568,96	0,48
4.2	проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки)	ежегодно	19017,60	0,05
4.3	удаление воздуха из системы отопления	ежегодно	22821,12	0,06
4.4	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	ежегодно	125516,16	0,33
5 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:				
5.1	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	2 раза в год	95088	0,25
5.2	техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	на постоянной основе	912844,80	2,40
5.3	контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	немедленно	155944,32	0,41
6 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме				
6.1	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	круглосуточно	72266,88	0,19
6.2	обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов)	Осмотр - 1 раз в месяц, ремонт — в течении суток	289067,52	0,76
6.3	обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов)	круглосуточно	193979,52	0,51
6.4	обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования	ежегодно	38035,20	0,10
III Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме				
1 Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:				
1.1	сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов	5 раз в неделю	741686,40	1,95
1.2	влажная протирка вентиляционных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	2 раза в месяц	448815,36	1,18
1.3	мытьё окон, дверного остекления	ежеквартально	60856,32	0,16
1.4	очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков)	ежемесячно	60856,32	0,16
1.5	проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	ежегодно, по мере необходимости	136926,72	0,36
2 Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее — придомовая территория), в холодный период года:				
2.1	очистка придомовой территории, в том числе крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега, наледи и льда толщиной слоя свыше 5 см, в дни без осадков — подметание территории	по мере необходимости	239621,76	0,63
2.2	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома	6 раз в неделю	95088	0,25
2.3	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	6 раз в неделю	38035,20	0,10
3 Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года				
3.1	подметание и уборка придомовой территории	6 раз в неделю	239621,76	0,63
3.2	очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъезда и расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома	6 раз в неделю	95088	0,25
3.3	уборка и выкашивание газонов, полив газонов	по мере необходимости	117909,12	0,31

		ти		
3.4	прочистка ливневой канализации	по мере необходимости	193979,52	0,51
3.5	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка ливневых стоков	6 раз в неделю; ежедневно	68463,36	0,18
<i>4 Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:</i>				
4.1	организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I — IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов	по мере необходимости	91284,48	0,24
5	<i>Работы по обеспечению требований пожарной безопасности — осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты</i>	круглосуточно	456422,40	1,20
6	<i>Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения</i>	по мере поступления заявок	395566,08	1,04
IV Обязательные условия для обеспечения оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.				
1	Обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы	круглосуточно	1483372,80	3,90
2	Услуги по управлению (канцелярские расходы, содержание оргтехники и программного обеспечения, почтовые расходы, расходы на телекоммуникационную связь, содержание офиса, периодика и т. д.)	на постоянной основе	540099,84	1,42
Итого			10254289,92	26,96

Управляющая организация:

ООО "УК "Новосити"

Директор ООО "УК "Новосити"

Воркут Т.В.

Собственник:
АО «РоснефтеСервис»

Ген директор АО «РоснефтеСервис»

/ Еремин В.В.

Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией

I. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации

1. Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по Договору, определяются:

1.1. по обслуживанию придомовой территории – определяются согласно границам, установленным кадастровым планом земельного участка ;

1.2. по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг – место установки коллективного (общедомового) прибора учета объемов соответствующего коммунального ресурса, а при отсутствии такого прибора учета – место, определяемое соединением границ общего имущества и границ внутридомовых инженерных систем, входящих в состав внешних сетей инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома.

2. Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:

- со строительными конструкциями – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения – в месте нахождения первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков (при этом указанные отключающие устройства находятся в эксплуатационной ответственности Собственника),

по внутридомовой инженерной системе водоотведения – плоскость присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику канализационного стояка общей домовой системы водоотведения.

по внутридомовой системе отопления – первые отключающие устройства (при этом указанные отключающие устройства находятся в эксплуатационной ответственности Собственника) подключения подающего и обратного трубопровода системы теплоснабжения помещения к системе теплоснабжения многоквартирного дома.

II. **Собственник** несет ответственность за предоставление доступа к общим внутридомовым инженерным коммуникациям, устройствам, оборудованию и запорной арматуре, расположенным на общих внутридомовых инженерных коммуникациях, находящихся в помещении **Собственника** и/или проходящим транзитом через помещение **Собственника**.

В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Собственника**, а также в случае возникновения аварий на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности **Собственника**, ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет **Собственника**.

В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Управляющей компании**, а также в случае возникновения аварий на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности

Управляющей компании, ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплачиваемых **Собственником** за эксплуатационные услуги.

В случае ограничения **Собственником** доступа **Управляющей компании** к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности **Управляющей компании**, но находящихся в помещении **Собственника** и/или проходящим транзитом через помещения **Собственника**, что приводит к невозможности исполнения **Управляющей компанией** обязательств по эксплуатации, ремонту, техническому и аварийному обслуживанию указанных инженерных сетей, устройств и оборудования, ответственность за эксплуатацию, ремонт, техническое и аварийное обслуживание, а также ответственность за устранение последствий аварий возлагается на **Собственника**.

При привлечении **Собственником** сторонних организаций к производству работ на общих внутридомовых инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности **Управляющей компании**, но находящихся в помещении **Собственника** и/или проходящим транзитом через помещения **Собственника**, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ, имуществу **Собственника**, общему имуществу, имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, имуществу **Управляющей компании** или третьих лиц, несет **Собственник**.

Управляющая организация:

ООО «УК «НОВОСИТИ»

Директор ООО «УК «НОВОСИТИ»

/Воркут Т.В./

Собственник:

АО «Роснефтесервис»

Ген директор АО «Роснефтесервис»

/Еремин В.В.

Описание Общего имущества Многоквартирного дома

Общая площадь всех помещений общего пользования многоквартирного дома – 5817,7 кв. м

Характеристика технического состояния общего имущества

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Помещения общего пользования	19356,3 кв.м	
Лифтовые	Количество 136 шт.	Техническое состояние: хорошее
Коридоры	Количество 120 шт.	Техническое состояние: хорошее
Холл	Количество 1 шт.	Техническое состояние: хорошее
Лестничные клетки	Количество 152 шт.	
Подсобное помещение	Количество 39 шт.	Техническое состояние: хорошее
Лоджия	Количество 115 шт.	Техническое состояние: хорошее
Венткамеры, насосные, резервуары	Количество 13 шт.	Техническое состояние: хорошее
Тамбур-шлюз	Количество 43 шт.	Техническое состояние: хорошее
Лифт	Количество – 15 шт., из них: пассажирские – 6 шт. грузовые – 9 шт.	Техническое состояние: хорошее
Колясочная	Количество – 6 шт.	Техническое состояние: хорошее
Фундамент	Стены цокольного этажа	Техническое состояние: хорошее
Стены	Конструкция, материал - монолитные железобетонные	Техническое состояние: хорошее
Перекрытия	Междуэтажное: плиты перекрытия Подвальные: плиты перекрытия	Техническое состояние: хорошее
Кровля	Рулонная, керамогранит	Техническое состояние: хорошее
Полы	Материал: керамогранит, бетонные	Техническое состояние: хорошее
Проемы	Оконные: материал - металлопластиковые	Техническое состояние: хорошее
	Дверные: входные металлические, металлопластиковые	Техническое состояние: хорошее
Отделка наружная	Керамогранит	Техническое состояние: хорошее
Сан. и электротех. устройства	Отопление: центральное	Техническое состояние: хорошее
	Водопровод: от городской сети	Техническое состояние: хорошее
	Канализация: центральная	Техническое состояние: хорошее
	Г.водоснабжение: центральное	Техническое состояние: хорошее
	Электричество.: скрытая проводка	Техническое состояние: хорошее
	Пожарная сигнализация: да	Техническое состояние: хорошее
	Телефон: скрытая проводка	Техническое состояние: хорошее

	Вентиляция: естественная вытяжная Телевидение: коллективная антенна	Техническое состояние: хорошее Техническое состояние: хорошее
II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома*		
Общая площадь	Земельного участка 14000 +/-32 м2	-

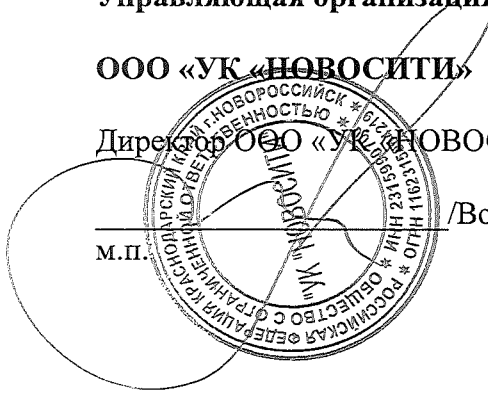
Управляющая организация:

ООО «УК «НОВОСИТИ»

Директор ООО «УК «НОВОСИТИ»

_____/Воркут Т.В./

М.П.



Собственник:

АО «Роснефтесервис»

Ген директор АО «Роснефтесервис»

_____/Еремин В.В.



Информация об Управляющей организации и контролирующих органах

№ п/п	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
1.	Дата заполнения/внесения изменений	-	
Общая информация об организации			
2.	Фирменное наименование юридического лица (согласно уставу организации)	-	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «НОВОСИТИ»
3.	Сокращенное наименование	-	ООО «УК «НОВОСИТИ»
4.	ФИО руководителя	-	Воркут Татьяна Владимировна
5.	Основной государственный регистрационный номер / основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРН/ОГРНИП)	-	1162315054219
6.	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	-	2315990700
7.	Место государственной регистрации юридического лица (адрес юридического лица)	-	353900 Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Набережная им. Адмирала Серебрякова, д. 29 В пом. 1
8.	Почтовый адрес	-	353900 Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Набережная им. Адмирала Серебрякова, д.29 в, пом. 1
9.	Адрес электронной почты	-	Vorkut@kesco.ru
10.	Официальный сайт в сети Интернет	-	uk.novocity.ru
11.	Адрес фактического местонахождения органов управления	-	г.Краснодар, ул. Красная 176
12.	Контактные телефоны, факс	-	8 (8617) 308360
13.	Режим работы, в т.ч. Часы личного приема граждан	-	Пн-пт с 9:00 до 18:00 перерыв с 13:00 до 14:00 Часы личного приема: чт-пт с 14:00 до 17:00
14.	Сведения о работе диспетчерской службы:	-	
15.	- адрес	-	353900 Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Набережная им. Адмирала Серебрякова, д.29 в
16.	- контактные телефоны	-	8(8617)308363
17.	- режим работы	-	круглосуточно
18.	Доля участия субъекта Российской Федерации в уставном капитале организации	%	0
19.	Доля участия муниципального образования в уставном капитале организации	%	0
20.	Количество домов, находящихся в управлении	ед.	3
21.	Площадь домов, находящихся в управлении	кв.м.	75777,4
22.	Штатная численность (определяется по количеству заключенных трудовых договоров), в т.ч.	чел.	21

	Административный персонал, инженеры, рабочие		
23.	Устав товарищества собственников жилья или кооператива	-	Утвержден Единственным учредителем Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «НОВОСИТИ» решение №1 от 29 июля 2016г.
Сведения о лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами			
24.	Номер лицензии	-	592
25.	Дата получения лицензии	-	11 января 2017 г.
26.	Орган, выдавший лицензию	-	Государственная жилищная инспекция Краснодарского края

Информация о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства

Органы государственного жилищного надзора **Государственная жилищная инспекция Краснодарского края - 350020, г. Краснодар, ул. Красная, 176-178, тел.: 8(861)259-44-03**

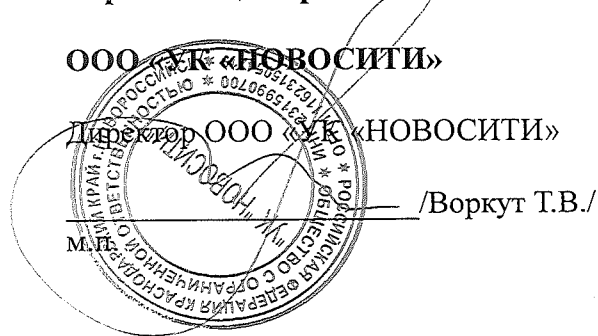
Территориальный орган Роспотребнадзора **Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю – 350000, г. Краснодар, ул. Раппапортская, 100 - тел.: 8 (861) 255-11-54**

Органы муниципального жилищного контроля **Управление городского хозяйства администрации муниципального образования г. Новороссийск - 353900, г. Новороссийск, ул. Советов, 22, тел.: 8(8617) 61-00-14**

Органы прокуратуры **Прокуратура города Новороссийска - 353900, г. Новороссийск, ул. Советов, 49, тел.: 8(8617) 61-22-80**

Управляющая организация:

ООО «УК «НОВОСИТИ»
 Директор ООО «УК «НОВОСИТИ»
 /Воркут Т.В./



Собственник:

АО «Роснефтесервис»
 Ген директор АО «Роснефтесервис»
 /Еремин В.В.

