

Договор управления многоквартирным домом № 38/2018

г. Екатеринбург

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Екатеринбург, улица Новаторов, дом 8 (далее все вместе, или каждый по отдельности в зависимости от контекста – **Собственник**), согласно Приложению 6 к настоящему договору, с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «Брусника. Управление домами Екатеринбург» (ОГРН 1105476068774) (далее – **Управляющая организация**) в лице Генерального директора Строкача Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее вместе – **Стороны**, а по отдельности – **Сторона**),

заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – **Договор**) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия Договора за плату обязуется:

- выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: город Екатеринбург, улица Новаторов, дом 8 (далее – Дом),
- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Доме (далее – общее имущество Дома),
- обеспечивать готовность инженерных систем Дома к предоставлению Собственнику и пользующимся помещениями в Доме лицам коммунальных услуг,
- осуществлять иную направленную на достижение целей управления Домом деятельность, а также,
- в случае отсутствия решения общего собрания собственников помещений в Доме (далее – **Общее собрание**) о заключении Собственником, действующим от своего имени, договоров о предоставлении коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твёрдыми коммунальными отходами – предоставлять Собственнику и пользующимся помещениями в Доме лицам коммунальные услуги.

1.2. Работы по проведению капитального ремонта Дома не входят в предмет Договора и регулируются отдельным договором.

2. Состав общего имущества Дома

2.1. *Определение состава общего имущества Дома*

Состав общего имущества Дома определён в Приложении 1 к Договору на основании технической документации на Дом и в соответствии с законодательством.

При проведении работ по содержанию и ремонту общего имущества Дома Управляющая организация вправе производить замену отдельных элементов (оборудования) общего имущества Дома на аналоги, не ухудшающие технические характеристики таких элементов (оборудования), в случае отсутствия таких элементов (оборудования) на рынке Свердловской

области. Такая замена элементов (оборудования) общего имущества в Доме на аналоги не является изменением состава общего имущества Дома и не требует внесения изменений в Приложение 1 к Договору.

2.2. *Разграничение общих инженерных сетей Дома и инженерных сетей отдельных помещений в Доме*

Границы разграничения общих инженерных сетей Дома и инженерных сетей каждого помещения в Доме определены в Приложении 2 к Договору.

2.3. *Увеличение состава общего имущества Дома по решению Общего собрания*

2.3.1. *Источники финансирования содержания нового общего имущества Дома*

В случае принятия Общим собранием решения об увеличении состава общего имущества Дома за счёт вновь создаваемого или приобретаемого за счёт средств Собственника имущества Собственник обязан рассмотреть на Общем собрании предложение Управляющей организации об изменении размера платы за содержание жилого помещения в связи с расширением состава общего имущества Дома, содержание которого входит в предмет Договора, либо определить источники финансирования и порядок содержания такого нового имущества не за счёт платы за содержание жилого помещения, определённой Договором.

Увеличение состава общего имущества Дома без утверждения Общим собранием согласованного с Управляющей организацией размера платы за содержание такого нового имущества не влечёт автоматического изменения Договора и возникновения обязанности Управляющей организации по содержанию такого нового общего имущества Дома. При этом Управляющая организация предоставляет Собственнику информацию о возможности эксплуатации такого нового имущества без проведения его надлежащего обслуживания и, при необходимости, консервирует такое имущество в целях недопущения причинения вреда жизни и здоровью граждан.

2.3.2. *Приёмка в эксплуатацию нового общего имущества Дома*

При утверждении Общим собранием согласованного с Управляющей организацией размера платы за содержание нового общего имущества Дома, состав общего имущества Дома, содержание которого является обязанностью Управляющей организации по Договору, считается изменённым с момента составления Управляющей организацией акта о приёмке в эксплуатацию нового общего имущества Дома, который будет являться частью технической документации Дома.

2.4. *Увеличение состава общего имущества Дома в силу закона*

В случае увеличения состава общего имущества Дома в силу закона без решения Общего собрания (например, в случае, предусмотренном частью 4.1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации) Управляющая организация вправе с момента включения в состав общего имущества Дома новых объектов инициировать на Общем собрании вопрос об увеличении платы за содержание жилого помещения на сумму, необходимую для содержания такого нового имущества.

3. **Работы и услуги по управлению Домом, услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме**

3.1. *Определение перечня работ и услуг*

Перечень работ и услуг по управлению Домом, услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме (далее – **Перечень работ и услуг**) содержится в Приложении 3 к Договору.

3.2. Перечень работ и услуг может быть изменён или дополнен в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также по соглашению Сторон.

3.3. *Изменение Перечня работ и услуг в связи с изменением законодательства*

3.3.1. *Вступление в силу изменённого Перечня работ и услуг*

В случае изменения Перечня работ и услуг в связи с обязательными требованиями законодательства (например, в случае изменения Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме¹) такие изменения вступают в силу с момента вступления в силу соответствующего нормативного правового акта и не требуют оформления дополнительного соглашения к Договору и (или) решения Общего собрания.

3.3.2. *Финансирование дополнительных работ и (или) услуг*

Управляющая организация имеет право в течение 2 (Двух) месяцев с момента изменения Перечня работ и услуг инициировать на Общем собрании вопрос об увеличении платы за содержание жилого помещения на сумму, необходимую для финансирования дополнительного объёма работ (услуг).

До момента утверждения Общим собранием предложения Управляющей организации об увеличении размера платы на сумму, необходимую для финансирования дополнительного объёма работ (услуг) Управляющая организация может рассматривать эти работы (услуги) как непредвиденные неотложные работы (статья 11 Договора).

3.4. *Оформление изменений в Перечень работ и услуг по соглашению Сторон*

Изменения в Перечень работ и услуг по соглашению Сторон оформляются решением Общего собрания в соответствии с пунктами 3.5, 3.6 Договора и не требуют оформления дополнительного соглашения к Договору.

Изменение размера платы в порядке индексации (статья 7.5 Договора) не влечёт изменения структуры и содержания Перечня работ и услуг. В целях отражения применённого размера индексации Управляющая организация вносит изменения в Перечень работ и услуг исключительно в части корректировки стоимости соответствующих разделов и групп работ и услуг, при этом такие изменения не меняют состав и объём обязательств сторон по настоящему Договору, не требуют принятия решения Общего собрания и не требуют оформления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3.5. *Изменение Перечня работ и услуг по предложению Собственника*

3.5.1. *Согласие Управляющей организации*

Предложение о внесении изменений в Перечень работ и услуг по инициативе Собственника может выноситься на рассмотрение Общего собрания только при наличии письменного согласия Управляющей организации, которое должно быть получено инициатором Общего собрания, в повестку дня которого предполагается включить вопрос об изменении Перечня работ и услуг, до начала проведения такого Общего собрания.

3.5.2. *Изменение Перечня работ и услуг без согласия Управляющей организации*

Принятие Общим собранием решения об изменении Перечня работ и услуг по инициативе Собственника без согласия Управляющей организации недопустимо и не влечёт автоматического изменения Договора, либо возникновения обязанности Управляющей организации выполнять работы и услуги по управлению Домом, оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества Дома в соответствии с изменённым в одностороннем порядке Перечнем работ и услуг.

3.6. *Изменение Перечня работ и услуг по предложению Управляющей организации*

Предложение о внесении изменений в Перечень работ и услуг по инициативе Управляющей организации выносится на Общее собрание, которое инициируется Управляющей организацией в соответствии с частью 7 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.7. *Вступление в силу изменённого по соглашению Сторон Перечня работ и услуг*

3.7.1. *Общие правила*

Изменения в Перечень работ и услуг по соглашению Сторон вступают в силу с момента, определённого решением Общего собрания, при условии уведомления Собственником

¹ Утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 г. № 290

Управляющей организации о принятии такого решения не менее, чем за 5 (Пять) рабочих дней до момента вступления в силу изменений.

Если решением Общего собрания не определена дата вступления в силу изменений Перечня работ и услуг, то такие изменения вступают в силу с 01 числа месяца следующего за месяцем, в котором истекли 5 (Пять) рабочих дней с момента, когда Собственник уведомил Управляющую компанию о принятии Общим собранием решения об изменении Перечня работ и услуг.

3.7.2. Момент уведомления Управляющей организации

Управляющая организация считается уведомлённой об изменении Перечня работ и услуг в момент представления подлинников решений собственников помещений в Доме (бюллетеней) и протокола Общего собрания в Управляющую компанию в соответствии с частью 1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, либо с момента оформления протокола Общего собрания в случае, когда инициатором такого Общего собрания выступала Управляющая организация.

3.7.3. Нарушение срока уведомления Управляющей организации

В случае если Собственник уведомил Управляющую компанию об изменении Перечня работ и услуг менее, чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты вступления в силу изменений Перечня работ и услуг, такие изменения вступают в силу с 01 числа месяца следующего за месяцем, в котором истекли 5 (Пять) рабочих дней с момента уведомления Управляющей организации об изменении Перечня работ и услуг.

3.8. Исключение из Перечня работ и услуг

Перечень работ и услуг не учитывает выполнение Управляющей организацией непредвиденных неотложных работ, которые могут быть вызваны, в том числе, обстоятельствами непреодолимой силы или противоправными действиями третьих лиц и (или) собственников помещений в Доме. Такие работы не учтены при установлении платы за содержание жилого помещения в Доме и их стоимость подлежит компенсации Управляющей организацией из других источников, в том числе за счёт дополнительных взносов Собственника в порядке, установленном Договором.

3.9. Управляющая организация в целях надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору вправе осуществлять перераспределение денежных средств в пределах работ и услуг, относящихся к одному и тому же разделу, предусмотренному Перечнем работ и услуг, при условии соблюдения установленного объёма, качества и периодичности таких работ и услуг, а также требований нормативных правовых актов, регламентирующих их минимально необходимый перечень.

3.10. Управляющая организация вправе изменить очерёдность и (или) периодичность выполнения отдельных работ и услуг, предусмотренных Перечнем работ и услуг, при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая определение способа выполнения работ, очерёдность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей Дома, технических и финансовых возможностей Управляющей организации и других обстоятельств.

4. Коммунальные услуги

4.1. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых в Доме

Исходя из степени благоустройства Дома Собственнику и пользующимся помещениями в Доме лицам, могут предоставляться следующие коммунальные услуги:

- холодное водоснабжение,
- горячее водоснабжение,
- водоотведение,
- электроснабжение,
- отопление (теплоснабжение),

- услуга по обращению с твёрдыми коммунальными отходами.

4.2. *Статус исполнителя коммунальной услуги*

Управляющая организация является исполнителем коммунальной услуги в отношении тех видов коммунальных услуг, по которым Общим собранием не принято решение о заключении Собственником, действующим от своего имени, договоров о предоставлении коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твёрдыми коммунальными отходами (далее – прямые договоры о предоставлении коммунальных услуг).

4.3. *Права и обязанности Сторон при оказании Управляющей организацией коммунальных услуг*

Права и обязанности Сторон при предоставлении Управляющей организацией коммунальных услуг осуществляются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов² и иными обязательными к исполнению Сторонами нормативными правовыми актами, с учётом особенностей, предусмотренных Договором.

4.4. *Прямые договоры о предоставлении коммунальных услуг*

Условия Договора о предоставлении Управляющей организацией коммунальных услуг автоматически прекращают своё действие в отношении тех видов коммунальных услуг, по которым Общим собранием принято решение о заключении прямых договоров о предоставлении коммунальных услуг, с момента, когда прямые договоры о предоставлении коммунальных услуг считаются в соответствии с законодательством заключёнными в отношении таких видов коммунальных услуг.

5. **Управлением Домом**

5.1. Управляющая организация осуществляет управление Домом в интересах Собственника в соответствии с нормами действующего законодательства России.

5.2. Управление Домом обеспечивается выполнением Управляющей организацией стандартов управления многоквартирным домом, утверждённых уполномоченным государственным органом.

5.3. *Права и обязанности Сторон при оказании Управляющей организацией услуг по управлению Домом*

Права и обязанности Сторон при осуществлении управления Домом определяются Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами³ и иными обязательными к исполнению Сторонами нормативными правовыми актами, с учётом особенностей, предусмотренных Договором.

5.4. *Управляющий Домом*

В целях организации взаимодействия с Собственником в процессе управления Домом Управляющая организация назначает из числа своих работников управляющего Домом (далее – Управляющий Домом), который является ответственным за организацию взаимодействия Управляющей организации с Собственником по вопросам, связанным с управлением Домом и содержанием общего имущества Дома.

График приёма и (или) порядок рассмотрения обращений Управляющим Домом Собственника, размещается Управляющей организацией на информационных стендах в местах общего пользования в Доме.

5.5. *Использование Управляющей организацией помещений общего имущества Дома*

В целях исполнения Договора в рамках процесса управления Домом и содержания общего имущества Дома Управляющая организация имеет право безвозмездно использовать помещения, входящие в состав общего имущества Дома, для целей размещения своего или привлечённого в целях

² Утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354

³ Утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416

исполнения Договора персонала, материалов, инструментов, оборудования, задействованных в процессе управления Домом и содержания общего имущества Дома.

5.6. *Извещение о произведённой перепланировке и (или) переустройстве*

Собственник обязан не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента завершения переустройства и (или) перепланировки помещения в Доме, принадлежащего Собственнику, известить Управляющую компанию о произведённой перепланировке и (или) переустройстве с приложением копий обновлённого технического паспорта помещения и акта приёмочной комиссии.

5.7. *Извещение об изменении реквизитов Собственника*

Собственник обязан не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента изменения своих реквизитов, указанных в Приложении 7 к Договору, известить об этом Управляющую компанию.

5.8. *Извещение о смене собственника помещения*

В случае отчуждения помещения в Доме или его части (доли в праве собственности на помещение) Собственник обязан известить об этом Управляющую компанию не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на помещение в Доме (на долю в праве собственности на помещение в Доме) о смене собственника помещения с указанием фамилии, имени и отчества (при наличии) нового собственника.

5.9. *Взаимодействие с советом многоквартирного дома*

Во всех случаях, когда в соответствии с Договором или законом Управляющая организация взаимодействует с советом многоквартирного дома, избранным в Доме (далее – **Совет Дома**), такое взаимодействие может осуществляться Управляющей организацией с любым членом Совета Дома по своему выбору, если иной порядок прямо не предусмотрен Договором или законом (например, взаимодействие с председателем Совета Дома).

В случае отсутствия в Доме выбранного председателя Совета Дома, либо в случае невозможности исполнения им своих обязанностей в связи с болезнью, смертью, или по иным объективным причинам, о чём известно Управляющей организации, взаимодействие по вопросам компетенции председателя Совета Дома осуществляется Управляющей организацией с любым членом Совета Дома, либо с представителем Совета Дома из числа членов Совета Дома, определённым протоколом заседания Совета Дома, представленным в Управляющую компанию.

В случае отсутствия в Доме выбранного Совета Дома взаимодействие по вопросам компетенции Совета Дома осуществляется Управляющей организацией с любым собственником помещения в Доме.

5.10. *Акты об ущербе имуществу Собственника*

В случае возникновения необходимости в составлении акта, фиксирующего вред, причинённый жизни, здоровью или имуществу Собственника в результате некачественного выполнения Управляющей организацией работ и (или) оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Доме, а также в результате предоставления коммунальных услуг (в том числе ресурсоснабжающими организациями на основании прямых договоров о предоставлении коммунальных услуг), такие акты составляются по форме, утверждаемой Управляющей организацией.

6. **Содержание общего имущества Дома**

6.1. Управляющая организация обеспечивает содержание общего имущества Дома путём выполнения работ и (или) оказания услуг собственными силами и (или) с привлечением третьих лиц.

6.2. *Права и обязанности Стороны по содержанию общего имущества Дома*

Права и обязанности Сторон по содержанию общего имущества Дома определяются Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме⁴ и иными обязательными к исполнению Сторонами нормативно-правовыми актами, с учётом особенностей, предусмотренных Договором.

⁴ Утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491

6.3. *Доступ Управляющей организации в помещения Собственника*

6.3.1. *Предоставление Собственником доступа*

Порядок предоставления Собственником доступа Управляющей организации в помещение собственника определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

6.3.2. *Последствия необеспечения допуска к элементам общего имущества Дома*

В случае необеспечения Собственником доступа к элементам и оборудованию, относящимся к общему имуществу Дома, расположенным в помещении Собственника, Собственник принимает на себя все риски, связанные с возможным причинением вреда имуществу, жизни или здоровью Собственника и (или) третьих лиц в связи с выходом из строя, разрушением или повреждением таких элементов и оборудования, вызванных их несвоевременным обслуживанием. Указанные риски включают в себя возможность привлечения Собственника к гражданско-правовой, административной или уголовной ответственности.

7. **Цена Договора, плата за содержание жилого помещения**

7.1. *Определение цены Договора*

Цена Договора определяется суммой общей стоимости услуг и работ по управлению Домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме, указанных в Перечне работ и услуг, и стоимостью коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в Доме, а в случае если Управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг в соответствии с пунктом 4.2 Договора также стоимостью предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг.

7.2. *Размер платы за содержание жилого помещения, тарифы на коммунальные ресурсы и коммунальные услуги*

Плата за содержание жилого помещения установлена из расчёта за 1 (Один) квадратный метр общей площади помещения в Доме в месяц и указана в Приложении 4 к Договору.

Тариф на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в Доме, и при производстве коммунальных услуг по отоплению и (или) горячему водоснабжению, в случае их производства с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества Дома, устанавливается решением уполномоченного государственного органа Свердловской области.

Тариф на коммунальные услуги, предоставляемые Управляющей организацией, устанавливается решением уполномоченного государственного органа Свердловской области.

7.3. *Расчёт платы за содержание жилого помещения*

Размер платы за содержание жилого помещения для Собственника определяется как сумма следующих составляющих: (1) произведение платы за содержание жилого помещения на общую площадь помещения Собственника, (2) доля Собственника в стоимости коммунальных ресурсов, потреблённых в расчётном месяце при использовании и содержании общего имущества в Доме, равная доле Собственника в праве собственности на общее имущество Дома.

Стоимость каждого коммунального ресурса, потреблённого при использовании и содержании общего имущества в Доме, определяется как произведение тарифа на соответствующий коммунальный ресурс и объёма потреблённого ресурса, определяемого в порядке, установленном законодательством и (или) решением Общего собрания.

7.4. *Расчёт платы за коммунальные услуги*

Размер платы за коммунальные услуги, предоставляемые Управляющей организацией, определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

7.5. *Индексация платы за содержание жилого помещения*

7.5.1. *Общий порядок*

По истечении каждых 12 (Двенадцати) месяцев с даты установления размера платы за содержание жилого помещения решением Общего собрания, либо изменения такого размера в порядке индексации, предусмотренной настоящим пунктом, размер платы за содержание жилого помещения увеличивается на величину Индекса потребительских цен на услуги по Российской Федерации за предыдущий календарный год, публикуемый Федеральной службой государственной статистики (Росстат). Управляющая организация самостоятельно определяет изменение стоимости по каждой работе и услуге в перечне работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома, указанных в Приложении № 3 к Договору.

Указанное изменение размера платы является изменением условия настоящего Договора в порядке, предусмотренном частью 7 статьи 156 Жилищного кодекса РФ, и не требует дополнительного решения Общего собрания. Перечень работ и услуг, предусмотренный в Приложении № 3 к Договору, на каждые последующие 12 (двенадцать) месяцев с учётом индексации размера платы доводится до Собственника путём его размещения на информационных стендах в Доме и (или) на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

7.5.2. *Индексация отдельных составляющих платы за содержание жилого помещения*

При изменении или добавлении отдельных составляющих платы за содержание жилого помещения в связи с увеличением состава общего имущества в Доме (например, обслуживание системы видеонаблюдения после включения её в состав общего имущества Дома) или добавлении отдельных составляющих платы за содержание жилого помещения в связи изменением Перечня работ и услуг (пункты 3.4 – 3.7 Договора; например, добавление услуги по охране общего имущества Дома), без изменения остальных составляющих платы, индексация таких составляющих платы в соответствии с настоящим пунктом производится одновременно с индексацией платы за содержание жилого помещения в общем порядке, но не ранее истечения 12 (Двенадцати) месяцев с момента изменения или добавления таких составляющих платы.

7.6. *Плата за содержание жилого помещения при включении нового имущества в состав общего имущества Дома*

В случае включения в состав общего имущества Дома нового имущества в порядке, предусмотренном пунктом 2.3 Договора, плата за его содержание включается в состав платы за содержание жилого помещения с даты, следующей за датой составления Управляющей организацией акта о приёмке в эксплуатацию нового общего имущества. При этом размер платы за содержание такого нового общего имущества в первый месяц определяется с учётом фактического количества дней с момента составления акта о приёмке в эксплуатацию такого имущества до конца расчётного месяца (пропорционально количеству дней, когда такое имущество находилось в составе общего имущества Дома).

7.7. *Механизм расчёта платы при применении ежегодной индексации*

Новый размер платы за содержание жилого помещения при каждой индексации, осуществляемой в порядке пункта 7.5. настоящего Договора, определяется Управляющей организацией расчётным путём, исходя из величины действовавшего размера платы, увеличенной пропорционально динамике индекса потребительских цен на услуги по Российской Федерации, по следующей формуле:

$$P1 = P0 \times (I/100), \text{ где:}$$

P1 – индексированный размер платы (итоговая стоимость услуг по содержанию жилого помещения, установленная на очередной 12-месячный период, в рублях за 1 кв. метр общей площади в месяц);

P0 – базовый размер платы (размер платы, фактически действовавший и подлежащий начислению собственникам в последнем месяце истекшего 12-месячного периода (до даты индексации), в рублях за 1 кв. метр общей площади в месяц);

I – значение индекса потребительских цен в процентах (величина индекса потребительских цен на услуги по Российской Федерации за предыдущий календарный год, публикуемая Росстатом, используемая в формуле в виде десятичной дроби (значение в процентах, делённое на 100)».

Итоговый результат расчёта (P1) для целей начисления платы и отражения в платёжных документах округляется до целых копеек по математическим правилам округления.

7.8. *Изменение размера платы за содержание жилого помещения*

Изменение размера, а также порядка определения размера платы за содержание жилого помещения (включая порядок и коэффициенты индексации) осуществляется только при наличии предварительного письменного согласия Управляющей организации, которое должно быть получено инициатором Общего собрания, в повестку дня которого предполагается включить вопрос об изменении размера и (или) порядка определения размера платы, до начала проведения такого Общего собрания.

Принятие Общим собранием решения об изменении размера и (или) порядка определения размера платы за содержание жилого помещения по инициативе Собственника без согласия Управляющей организации не влечёт автоматического изменения настоящего Договора и возникновения обязанности Управляющей организации применять изменённый в одностороннем размере и (или) порядка определения размера платы.

8. *Платёжные документы, внесение платы по Договору*

8.1. *Сроки предоставления платёжных документов и внесения платы*

Плата за содержание жилого помещения и, в случае если Управляющая компания является исполнителем коммунальных услуг, за коммунальные услуги вносится Собственником не позднее 15 числа месяца, следующего за оплачиваемым, на основании платёжного документа, предоставляемого Собственнику Управляющей компанией не позднее 5 числа (если иные сроки не установлены действующим законодательством Российской Федерации).

В случае, если обязательная форма платёжного документа не установлена законодательством, форма и содержание платёжного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией

8.2. *Способ доставки платёжных документов*

Платёжный документ предоставляется Собственнику путём размещения Управляющей компанией платёжного документа в абонентском почтовом ящике помещения Собственника в Доме и (или) в электронном виде путём направления на адрес электронной почты Собственника (по заявлению Собственника), а также путём размещения платёжного документа и (или) информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) и при наличии технической возможности в программе информационного взаимодействия (далее – Мобильное приложение).

8.3. *Момент доставки платёжного документа*

Платёжный документ считается доставленным Собственнику 5 числа месяца, следующего за оплачиваемым, или на следующий день после направления платёжного документа Собственнику по адресу электронной почты Собственника, при условии, что от Собственника в течение 5 (Пяти) дней не поступит обращения о выдаче ему дубликата платёжного документа в связи с неполучением.

8.4. *Предоставление дубликатов платёжных документов*

В случае неполучения Собственником платёжного документа в абонентском почтовом ящике помещения Собственника в Доме или по адресу электронной почты Собственника после 5 числа месяца, следующего за оплачиваемым, Собственник обязан не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с 5 числа месяца, следующего за оплачиваемым, обратиться в Управляющую компанию за получением дубликата платёжного документа. Дубликат платёжного документа направляется Собственнику в электронном виде по адресу электронной почты Собственника.

8.5. *Электронные платёжные документы (при наличии технической возможности)*

При наличии у Управляющей компании технической возможности, о чём Управляющая компания размещает информацию на своём сайте, указанном в статье 14 Договора, Собственник вправе отказаться от представления ему бумажной версии платёжного документа или направления по адресу электронной почты Собственника путём подачи соответствующего заявления (в том числе в электронном виде посредством ГИС ЖКХ или Мобильного приложения) в Управляющую компанию. В случае получения Управляющей компанией такого заявления Собственника платёжный документ считается представленным Собственнику в дату размещения Управляющей компанией платёжного документа и (или) информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги в ГИС ЖКХ и (или) в личном кабинете Собственника в Мобильном приложении.

8.6. *Последствия непредоставления Управляющей организацией платёжных документов*

В случае непредоставления Управляющей компанией платёжного документа до 5 числа месяца, следующего за оплачиваемым, Собственник вправе задержать внесение платы за содержание жилого помещения и оказываемые Управляющей компанией коммунальные услуги на период просрочки в предоставлении платёжного документа, что не будет считаться нарушением Собственником сроков оплаты в соответствии с Договором.

8.7. *Включение в платёжные документы дополнительной информации*

Управляющая организация вправе помимо информации, необходимой для оплаты Собственником жилищно-коммунальных услуг, включать в платёжные документы иную, не запрещённую законодательством информацию, в частности, предложения Собственнику о заключении договора добровольного страхования помещения Собственника и (или) гражданско-правовой ответственности Собственника (оферта о заключении договора) со страховой организацией, агентом которой является Управляющая организация.

8.7.1. *Обособление дополнительной информации*

Дополнительная информация должна быть наглядно обособлена от информации об оплате жилищно-коммунальных услуг таким образом, чтобы у Собственника не возникало заблуждений относительно обязательности внесения платы за такие дополнительные услуги.

8.7.2. *Исключение дополнительной информации по заявлению Собственника*

По заявлению Собственника Управляющая организация обязана исключить дополнительную информацию из платёжных документов Собственника начиная со следующего расчётного месяца после получения заявления Собственника.

8.7.3. *Возмещение ущерба при нарушении правил включения дополнительной информации*

В случае нарушения Управляющей организацией условия о наглядном обособлении дополнительной информации от информации об оплате Собственником жилищно-коммунальных услуг, что привело к ошибочному заключению Собственником договора об оказании дополнительных услуг (акцепту Собственником оферты), Управляющая организация будет обязана возместить Собственнику реальный ущерб, вызванный нарушением настоящего пункта Договора.

8.8. *Способы внесения платы по Договору*

Внесение платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, предоставляемые Управляющей организацией, производится по выбору Собственника путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Управляющей организации, указанный в платёжном документе, либо наличными денежными средствами без комиссии в любом отделении Сбербанка России, с которым у Управляющей организации заключён договор о приёме платежей за жилищно-коммунальные услуги.

При совершении платежа в кредитных организациях с плательщика может взиматься комиссия в соответствии с законодательством. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов, оказывающих

Собственнику услуги по приёму и (или) перечислению денежных средств, не может быть возложена на Управляющую организацию.

8.9. *Порядок учёта поступившей оплаты по Договору*

Если Собственник за соответствующий месяц произвёл оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объёме, чем установлено в платёжном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости всех работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг указанных в платёжном документе за расчётный месяц без учёта назначения платежа, указанного Собственником при оплате, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

Поступившая от Собственника плата без указания назначения платежа засчитывается при наличии задолженности в погашение задолженности за наиболее ранний неоплаченный период

Задолженность по иным работам и услугам, не указанным в абзаце 2 настоящего пункта и указанным в платёжном документе, погашается после полного погашения задолженности по работам и услугам, указанным в абзаце 2 настоящего пункта.

8.10. *Внесение предоплаты по Договору*

Собственник вправе вносить предоплату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, предоставляемые Управляющей организацией, за текущий месяц и более длительные периоды.

Внесённая Собственником предоплата учитывается при предоставлении Управляющей организацией платёжных документов путём уменьшения суммы к оплате в последующих расчётных месяцах.

8.11. *Акции и кампании по улучшению платёжной дисциплины*

В целях улучшения платёжной дисциплины Собственника Управляющая организация вправе проводить акции и кампании по улучшению собираемости платы за содержание жилого помещения, в ходе которых собственникам помещений в Доме, осуществляющим предоплату, может предоставляться скидка по плате за содержание жилого помещения, либо иные преференции. При этом предоставление скидки на плату за содержание жилого помещения не будет считаться изменением размера платы для отдельных категорий собственников помещений в Доме, поскольку скидка будет предоставляться за счёт экономии Управляющей организации в результате отсутствия необходимости привлечения Управляющей организацией собственных или заёмных денежных средств для исполнения Договора на сумму предоплаты.

9. **Контроль за выполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору**

9.1. *Формы контроля*

Контроль Собственником за выполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору осуществляется в форме:

- подписания актов приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме (далее – **Акты**);
- представления Управляющей организацией отчётов о выполнении Договора (далее – **Отчёты**);
- раскрытия Управляющей организацией информации в порядке и объёмах, установленных законодательством, в том числе по обращениям Собственника в случаях, предусмотренных законодательством;
- представления Управляющей организацией информации по запросам Совета Дома в порядке, предусмотренном Договором;
- участия Совета Дома в проведении плановых осмотров состояния общего имущества Дома и снятии показаний общедомовых приборов учёта коммунальных ресурсов;
- инициирования Советом Дома проведения внеплановых осмотров состояния общего имущества Дома;

- участия Совета Дома в приёмке результатов работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества Дома;
- в иных формах, предусмотренных законодательством.

9.2. *Пределы осуществления контроля*

Контроль за выполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору осуществляется без вмешательства в оперативно-хозяйственную деятельность.

Все документы и информация в рамках осуществления Собственником контроля за выполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору представляются Управляющей организацией для ознакомления, что не подразумевает обязанности Управляющей организации по обеспечению за свой счёт возможности Собственнику снятия копий и (или) иной возможности воспроизводства информации, за исключением случаев, когда такая обязанность Управляющей организации установлена законодательством или Договором.

9.3. *Осуществление контроля в случае отсутствия избранного Совета Дома*

В случае отсутствия в Доме выбранного Совета Дома полномочия Совета Дома по контролю за выполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору вправе реализовать группа собственников помещений в Доме, обладающих не менее, чем 5 % (Пятью процентами) голосов от общего числа голосов собственников помещений в Доме (далее – группа собственников).

При этом полномочия Совета Дома по контролю за выполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору может осуществлять лишь одна группа собственников помещений в Доме. В случае получения Управляющей организацией обращений нескольких групп собственников помещений в Доме полномочной будет считаться та группа собственников, обращение которой было получено Управляющей организацией первым.

Для осуществления полномочий Совета Дома по контролю за выполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору, которые предполагают личное участие членов Совета Дома (участие в осмотрах состояния общего имущества в Доме, в приёмке результатов работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в Доме), группа собственников должна назначить своих представителей в количестве не более 5 (Пяти) человек, которые будут принимать личное участие в контрольных мероприятиях.

В запросе группы собственников о представлении информации в рамках осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору должен быть указан представитель группы собственников, которому Управляющая организация должна будет представить информацию.

10. **Отдельные формы осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору**

10.1. *Подписание Актов*

10.1.1. *Периодичность подписания Актов:*

Приёмка оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома производится по итогам каждого календарного года;

Приёмка оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома за первый год управления Домом производится за период с начала исполнения Договора до окончания календарного года;

Акт подписывается в трёх экземплярах;

При наличии Совета многоквартирного дома, акт оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома подписывается: со стороны Управляющей организации - руководителем (иным уполномоченным лицом), со стороны собственников - председателем Совета Дома, членом Совета Дома; при отсутствии Совета Дома - иным уполномоченным лицом, определенным решением общего собрания

собственников. В случае отсутствия в доме Совета Дома и уполномоченного лица, акт со стороны собственников подписывается любым собственником помещений в Доме.

10.1.2. *Форма Актов*

Акты подписываются по форме, утверждённой Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

10.1.3. *Сроки и порядок направления проекта Акта*

Не позднее 90 (девяноста) дней с момента окончания календарного года, за который осуществляется приёмка оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме Управляющая организация составляет проект Акта, подписывает его со своей стороны, и предоставляет председателю Совета Дома.

Проект Акта предоставляется председателю Совета Дома под роспись, либо направляется посредством заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу помещения в Доме, собственником которого является председатель Совета Дома.

Проект Акта считается полученным председателем Совета Дома в дату, определяемую по дате росписи председателя Дома в его получении, либо на 10 (Десятый) календарный день со дня отправки его заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

10.1.4. *Возражения по Акту*

Председатель Совета Дома в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения проекта Акта обязан рассмотреть его и предоставить Управляющей организации подписанный со своей стороны Акт, либо представить мотивированные письменные возражения к проекту Акта.

Акт или мотивированные письменные возражения к проекту Акта передаются председателем Совета Дома Управляющему Домом под роспись, либо в любое представительство Управляющей организации с получением входящего номера.

10.1.5. *Представление возражений по Акту за пределами установленного срока*

В случае неполучения Управляющей организацией подписанного председателем Совета Дома Акта или мотивированных письменных возражений к проекту Акта в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения председателем Совета Дома проекта Акта услуги и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме считаются принятыми.

10.1.6. *Основания для отказа от подписания Акта*

Единственным основанием для отказа от подписания председателем Совета Дома Акта является наличие оформленных в установленном порядке актов нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнения работ в случае если Управляющая организация включила в Акт работы и (или) услуги, факт ненадлежащего оказания (выполнения) которых подтверждён актом нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнения работ.

10.1.7. *Согласование разногласий по Акту*

В случае получения Управляющей организацией мотивированных письменных возражений к проекту Акта Управляющая организация и Совет Дома в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения возражений проводят согласование представленных разногласий, после чего не позднее 3 (Трёх) рабочих дней с момента согласования разногласий Управляющая организация направляет председателю Совета Дома новый проект Акта, либо председатель Совета Дома подписывает первоначальный проект Акта. Новый проект Акта направляется председателю Совета Дома в том же порядке, который установлен Договором для направления первоначального проекта Акта.

10.1.8. *Подписание Акта при прекращении действия Договора*

В случае досрочного прекращения действия Договора, а также по истечении его срока действия, если Стороны не продлили его действие, приёмка оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома за последний год производится за период с начала календарного года до момента прекращения действия Договора.

Подписание Акта производится в порядке, установленном Договором, при этом Управляющая организация составляет проект Акта, подписывает его со своей стороны, и предоставляет председателю Совета Дома не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней с момента прекращения действия Договора.

10.2. *Отчёты Управляющей организации*

10.2.1. *Отчётный период*

Отчётным периодом по Договору является календарный год.

Отчётным периодом за первый год управления Домом является период с начала исполнения Договора до окончания календарного года.

10.2.2. *Форма Отчёта*

Отчёты представляются Управляющей компанией по форме, установленной действующим законодательством Российской Федерации.

10.2.3. *Сроки представления Отчёта*

Управляющая организация представляет Собственнику Отчёт в течение первого квартала года, следующего за отчётным периодом (если иной срок не установлен действующим законодательством Российской Федерации).

10.2.4. *Содержание Отчёта*

В отчёт включается информация о работах и (или) услугах, принятых по Акту в порядке, установленном пунктом 10 Договора.

10.2.5. *Способ представления Отчёта*

Отчёт представляется Собственнику путём:

- направления Отчёта Совету Дома, и
- размещения Отчёта в ГИС ЖКХ и на сайте Управляющей организации, указанном в статье 14 Договора.

10.2.6. *Представление Отчёта при прекращении действия Договора*

В случае досрочного прекращения действия Договора, а также по истечении его срока действия, если Стороны не продлили его действие, последним отчётным периодом, за который Управляющая организация обязана представить Отчёт, будет считаться период с начала календарного года до даты окончания действия Договора.

Отчёт в таком случае представляется Управляющей организацией не позднее 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента окончания действия Договора.

10.3. *Представление Управляющей организацией информации по запросам Совета Дома*

10.3.1. *Состав представляемой информации*

Управляющая организация обязана в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения письменного обращения представителя Совета Дома, определённого протоколом заседания Совета Дома (далее – уполномоченный представитель Совета Дома), представленным в Управляющую компанию, представлять Совету Дома следующую информацию:

- о результатах плановых и внеплановых осмотров состояния общего имущества Дома за последние 6 (Шесть) месяцев и о состоянии общего имущества Дома;

- о готовности Дома к отопительному сезону, включая плановые сроки обеспечения такой готовности;
- о проведённых за последние 6 (Шесть) месяцев в отношении Управляющей организации проверках соблюдения Управляющей организацией лицензионных требований в связи с деятельностью по управлению Домом и проверках по соблюдению требований противопожарной защиты в отношении Дома, а также о результатах таких проверок;
- об общем размере дебиторской и кредиторской задолженности Управляющей организации в связи с деятельностью по управлению Домом.

10.3.2. *Периодичность представления информации*

Совет Дома вправе запрашивать информацию, предусмотренную настоящим пунктом не чаще одного раза в 6 (Шесть) месяцев.

10.3.3. *Способ представления информации*

Предоставление информации Совету Дома осуществляется путём получения уполномоченным представителем Совета Дома ответа Управляющей организации на запрос у Управляющего Домом под роспись.

10.4. *Участие Совета Дома в проведении плановых осмотров состояния общего имущества Дома и снятии показаний общедомовых приборов учёта коммунальных ресурсов*

10.4.1. Любой член Совета Дома вправе принимать участие в проведении очередных плановых осмотров состояния общего имущества Дома (далее – осмотр), проводимых Управляющей организацией, а также в снятии показаний общедомовых приборов учёта коммунальных ресурсов (далее – снятие показаний).

10.4.2. *Заявление члена Совета Дома*

Для участия в проведении осмотра и (или) снятии показаний член Совета Дома подаёт Управляющему Домом письменное заявление, после получения которого Управляющий Домом обязан сообщить члену Совета Дома дату и время проведения осмотра (осмотров, если осмотр будет проводиться поэтапно) и (или) снятия показаний.

10.4.3. *Изменение даты и (или) времени проведения осмотра и (или) снятия показаний*

В случае изменения даты и (или) времени проведения осмотра и (или) снятия показаний Управляющий Домом обязан известить об этом члена Совета Дома, изъявившего желание принимать участие в осмотре и (или) снятии показаний, не позднее, чем за сутки до назначенного ранее или изменённого времени (в случае проведения осмотра и снятия показаний ранее изначально назначенного времени).

10.4.4. *Требования техники безопасности*

При проведении осмотров и (или) снятии показаний член Совета Дома обязан соблюдать указания работников Управляющей организации по технике безопасности, включая необходимость ношения защитной одежды и (или) приспособлений и прохождения, при необходимости, инструктажа по технике безопасности.

10.4.5. *Специальные разрешения и (или) допуски при проведении осмотров*

Члену Совета Дома может быть отказано в участии в проведении осмотра отдельных элементов или оборудования, входящих в состав общего имущества Дома, в случае, если для их обследования требуются специальные разрешения и (или) допуски (для работы на высоте, для работы с энергоустановками, и т.п.), которые отсутствуют у члена Совета Дома.

10.4.6. *Замечания члена Совета дома по результатам осмотра*

Член Совета Дома, принимавший участие в осмотре, по результатам осмотра вправе направить Управляющей организации свои письменные замечания по состоянию общего имущества Дома, на которые Управляющая организация обязана ответить в течение 10

(Десяти) рабочих дней с указанием предполагаемых действий и сроков по устранению замечаний.

10.4.7. Неявка члена Совета Дома

Неявка члена Совета Дома на осмотр и (или) снятие показаний не является препятствием для проведения осмотра и (или) снятия показаний.

10.5. Проведение внеплановых осмотров состояния общего имущества Дома по инициативе Совета Дома

10.5.1. Периодичность проведения внеплановых осмотров

Совет Дома вправе не чаще одного раза в 12 (Двенадцать) месяцев инициировать проведение внепланового осмотра состояния общего имущества Дома с участием членов Совета Дома (далее – внеплановый осмотр).

10.5.2. Оформление решения о проведении внепланового осмотра

Решение о проведении внепланового осмотра оформляется протоколом заседания Совета Дома, который должен быть под роспись передан Управляющему Домом, либо представлен в представительство Управляющей организации с присвоением входящего номера.

10.5.3. Извещение о дате и времени проведения внепланового осмотра

Управляющая организация обязана в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения протокола заседания Совета Дома о проведении внепланового осмотра известить Совет Дома о дате и времени проведения внепланового осмотра. При этом проведение внепланового осмотра не может быть назначено Управляющей организацией ранее, чем через 5 (Пять) рабочих дней с момента извещения Совета Дома.

Извещение о дате и времени проведения внепланового осмотра вручается Управляющей организацией под роспись любому члену Совета Дома или направляется любому члену Совета дома заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения по адресу помещения в Доме, собственником которого является член Совета Дома.

Совет Дома считается извещённым о дате и времени проведения внепланового осмотра с момента вручения извещения любому члену Совету Дома под роспись, либо на 10 (Десятый) календарный день с момента направления извещения заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении любому члену Совета Дома.

10.5.4. Неявка членов Совета Дома на внеплановый осмотр

В случае если ни один из членов Совета Дома не явится в назначенное Управляющей организацией время для проведения внепланового осмотра, такой внеплановый осмотр может не проводиться Управляющей организацией.

Если в случае неявки членов Совета Дома внеплановый осмотр не был проведён Управляющей организацией, для проведения нового внепланового осмотра необходимо принятие нового решения Совета Дома, оформленного протоколом заседания Совета Дома, которое может быть принято не ранее, чем через 2 (Два) месяца с даты, назначенной Управляющей организацией для проведения несостоявшегося внепланового осмотра.

Если Управляющая организация проведёт внеплановый осмотр несмотря на неявку членов Совета Дома, Управляющая организация обязана известить Совет Дома о результатах такого осмотра не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента окончания осмотра. При этом Совет Дома считается использовавшим своё право на инициирование внепланового осмотра на последующие 12 (Двенадцать) месяцев.

Извещение Совета Дома о результатах внепланового осмотра производится Управляющей организацией в порядке, установленном Договором для извещения о дате и времени проведения внепланового осмотра (пункт 10.5.3 Договора). При этом обязанность

Управляющей организации по извещению Совета Дома считается исполненной с момента отправки заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении.

10.6. *Участие Совета Дома в приёмке результатов работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества Дома:*

10.6.1. Любой член Совета Дома вправе принимать участие в приёмке результатов работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества Дома (далее – приёмка работ).

10.6.2. *Заявление члена Совета Дома*

Для участия в приёмке работ член Совета Дома подаёт Управляющему Домом письменное заявление с указанием конкретного вида работ (услуг), в приёмке которых он хочет участвовать, после получения которого Управляющий Домом обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней сообщить члену Совета Дома место, дату и время, в которые будет производиться ближайшая приёмка соответствующего вида работ (услуг).

Участие члена Совета Дома в приёмке работ не подразумевает его вмешательство в оперативно-хозяйственную деятельность Управляющей организации.

10.6.3. *Замечания члена Совета Дома по результатам участия в приёмке работ*

Член Совета Дома по результатам участия в приёмке работ вправе направить Управляющей организации свои письменные замечания по качеству работ (услуг) или порядку их выполнения (оказания).

Управляющая организация обязана ответить на письменные замечания члена Совета Дома, принимавшего участие в приёмке работ, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения таких замечаний.

11. *Непредвиденные неотложные работы*

11.1. *Определение непредвиденных неотложных работ*

В случае выполнения Управляющей организацией неотложных работ (услуг) по содержанию и (или) ремонту общего имущества Дома, необходимость выполнения которых вызвана внешними обстоятельствами, которые Управляющая организация не имела возможности предвидеть при составлении Перечня работ и услуг и установлении платы за содержание жилого помещения, и предотвратить при условии надлежащего исполнения ей условий Договора, и которые она была обязана выполнить в силу норм действующего законодательства без получения дополнительного согласования Собственника (далее – непредвиденные работы), такие работы (услуги) подлежат оплате Собственником дополнительно к цене Договора в порядке, предусмотренном настоящей статьёй.

К таким внешним обстоятельствам относятся, в частности, стихийные бедствия, пандемии, эпидемии и эпизоотии, противоправные действия третьих лиц и (или) самого Собственника, и иные подобные обстоятельства.

К непредвиденным работам в целях Договора также относятся работы, выполняемые Управляющей организацией в связи изменением состава общего имущества в Доме в силу закона (пункт 2.4 Договора) и (или) Перечня работ и услуг при изменении законодательства (пункт 3.2 Договора) в случае непринятия Общим собранием по предложению Управляющей организации решения об изменении платы за содержание жилого помещения в части, необходимой для содержания нового общего имущества в Доме и (или) финансирования дополнительного объёма работ (услуг).

11.2. *Извещение о проведении непредвиденных работ*

Управляющая организация, по возможности до выполнения непредвиденных работ, извещает председателя Совета Дома о необходимости их выполнения с указанием причин и сроков их выполнения.

В случае неотложности непредвиденных работ Управляющая организация извещает председателя Совета Дома о факте их выполнения и о причинах их выполнения, а также об их стоимости, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их завершения.

11.3. *Принятие непредвиденных работ*

В течение 30 (Тридцати) дней после выполнения непредвиденных работ Управляющая организация составляет проект акта приёмки непредвиденных работ по форме Приложения 5 к Договору, подписывает его со своей стороны, и предоставляет председателю Совета Дома.

Подписание Сторонами акта приёмки непредвиденных работ производится в порядке, установленном пунктами 10.1.3 – 10.1.5, 10.1.7 Договора для подписания Актов с особенностями, установленными настоящей статьёй.

11.4. *Споры о размере расходов Управляющей организации на непредвиденные работы*

11.4.1. *Независимая экспертиза*

В случае сомнений в обоснованности размера расходов Управляющей организации на проведение непредвиденных работ председатель Совета Дома вправе потребовать проведения независимой экспертизы по оценке рыночной стоимости выполненных Управляющей организацией непредвиденных работ. Экспертная организация для проведения независимой экспертизы выбирается по соглашению Управляющей организации и Совета Дома.

Проведение экспертизы при её назначении оплачивает Управляющая организация.

11.4.2. *Распределение расходов на проведение экспертизы*

В случае подтверждения по результатам проведённой независимой экспертизы рыночной стоимости непредвиденных работ, выполненных Управляющей организацией, в пределах стоимости работ, указанной Управляющей организацией в акте приёмки непредвиденных работ (т. е. если рыночная стоимость выполненных работ, определённая независимым экспертом, будет выше стоимости, указанной Управляющей организацией в акте приёмки непредвиденных работ, или разница между рыночной стоимостью, определённой независимым экспертом, и стоимостью, указанной Управляющей организацией, не будет превышать 10 % (Десяти процентов) от рыночной стоимости, определённой независимым экспертом), расходы Управляющей организации на проведение экспертизы подлежат возмещению Собственником путём включения Управляющей организацией таких расходов отдельной строкой в платёжный документ.

Размер такого возмещения, приходящегося на каждого Собственника, определяется соразмерно его доле в общем имуществе Дома исходя из размера фактически понесённых Управляющей организацией расходов на проведение экспертизы.

11.4.3. *Признание результатов экспертизы*

Стороны признают результаты независимой экспертизы по оценке рыночной стоимости выполненных Управляющей организацией непредвиденных работ в качестве окончательного подтверждения стоимости выполненных непредвиденных работ.

11.4.4. *Определение стоимости непредвиденных работ по результатам экспертизы*

В случае если рыночная стоимость выполненных непредвиденных работ, определённая независимым экспертом, будет ниже стоимости, указанной Управляющей организацией в акте приёмки непредвиденных работ, больше, чем на 10 % (Десять процентов) от определённой независимым экспертом рыночной стоимости выполненных работ, Стороны зафиксируют в акте приёмки непредвиденных работ стоимость работ, определённую по результатам независимой экспертизы.

В случае если рыночная стоимость выполненных непредвиденных работ, определённая независимым экспертом, будет в пределах стоимости работ, указанной Управляющей организацией в акте приёмки непредвиденных работ (т. е. разница между рыночной стоимостью, определённой независимым экспертом, и стоимостью, указанной Управляющей организацией, не будет превышать 10 % (Десять процентов) от рыночной стоимости, определённой независимым экспертом), либо будет выше стоимости непредвиденных работ, указанной Управляющей организацией, Стороны зафиксируют в акте приёмки непредвиденных работ стоимость работ изначально указанную Управляющей организацией.

11.5. *Дополнительные взносы*

Возмещение Управляющей организации расходов на выполнение непредвиденных работ производится за счёт дополнительных взносов Собственника путём включения Управляющей организацией такого дополнительного взноса отдельной строкой в платёжные документы.

Дополнительные взносы на непредвиденные работы включаются Управляющей организации в платёжные документы не ранее расчётного месяца, следующего за месяцем, в котором такие работы были приняты по акту приёмки непредвиденных работ.

Размер дополнительного взноса каждого Собственника определяется соразмерно его доле в общем имуществе в Доме исходя из размера фактически понесённых Управляющей организацией расходов на непредвиденные работы.

11.6. *Ограничения по размеру дополнительного взноса, включаемого в платёжные документы*

Размер дополнительного взноса Собственника, включаемый в платёжный документ за расчётный месяц, не может превышать 50 % (Пятидесяти процентов) от ежемесячного размера платы за содержание жилого помещения для Собственника в соответствии с Договором на момент включения дополнительного взноса в платёжный документ.

В случае превышения размера дополнительного взноса ограничения, установленного настоящим пунктом, дополнительный взнос будет включаться Управляющей организацией в платёжные документы в последующие месяцы с соблюдением установленного настоящим пунктом ограничения на его размер, включаемый в платёжный документ, до момента полного погашения расходов Управляющей организации на выполнение непредвиденных работ.

11.7. *Право Управляющей организации требовать возмещения ущерба с причинителя вреда*

В случае если необходимость выполнения непредвиденных работ вызвана противоправными действиями третьих лиц и (или) Собственника, после выполнения таких работ (услуг) Управляющая организация получает право требовать от имени Собственника возмещения стоимости выполненных работ (услуг) с виновника возникновения необходимости проведения таких работ (услуг) с правом получения такого возмещения на свой расчётный счёт.

11.8. *Взыскание ущерба с причинителя вреда*

В случае если после возмещения Управляющей организации расходов на выполнение непредвиденных работ за счёт дополнительных взносов Собственника (п. 11.5 Договора) Управляющая организация получит компенсацию стоимости выполненных работ (услуг) с виновника возникновения необходимости проведения непредвиденных работ, Управляющая организация производит зачёт полученных с причинителя вреда сумм в счёт оплаты Цены Договора путём уменьшения в последующих расчётных месяцах размера платы за содержание жилого помещения на сумму фактически полученной Управляющей организацией компенсации.

11.9. *Пределы осуществления Управляющей организацией действий по взысканию ущерба с причинителя вреда*

Управляющая организация вправе в течение 1 (Одного) года после выполнения непредвиденных работ предпринимать от имени Собственника действия, направленные на возмещение вреда, причинённого противоправными действиями третьих лиц и (или) Собственником (провести претензионную работу, обратиться в суд, предъявить гражданский иск в рамках уголовного дела, и т.п.).

В случае если по истечении 1 (Одного) года после выполнения непредвиденных работ Управляющая организация не получила компенсацию с виновника возникновения необходимости проведения непредвиденных работ, либо по решению Общего собрания до истечения этого срока, а равно в случае прекращения действия Договора, Управляющая организация передаёт председателю Совета Дома все документы и информацию, необходимые для взыскания убытков с виновника возникновения необходимости выполнения неотложных работ, включая информацию о предъявленных претензиях, поданных исковых заявлениях, и далее не осуществляет каких-либо действий, необходимых для возмещения вреда, причинённого противоправными действиями.

11.10. *Иные способы возмещения расходов на непредвиденные работы*

Стороны вправе согласовать иной порядок возмещения расходов Управляющей организации на выполнение непредвиденных работ (увеличение размера платы содержание жилого помещения на определённый период, предоставление Управляющей организации права удерживать необходимые суммы из сумм, получаемых от сдачи в аренду общего имущества в Доме, и т.п.), который должен быть закреплён решением Общего собрания при наличии письменного согласия Управляющей организации, либо проведённого по инициативе Управляющей организации.

11.11. Возмещение расходов на непредвиденные работы в случае прекращения действия Договора

В случае досрочного прекращения действия Договора, а также по истечении его срока действия, если Стороны не продлили его действие, Управляющая организация включает дополнительный взнос отдельной строкой в платёжный документ за последний месяц действия Договора, а если непредвиденные работы к моменту прекращения действия Договора не были приняты по Акту – выставляет Собственнику отдельный платёжный документ после подписания Акта за последний отчётный период.

Ограничения на размер дополнительного взноса, установленные в пункте 11.6 Договора, в таком случае не применяются, однако Собственник вправе производить оплату дополнительного взноса частями – ежемесячно в размере, не превышающем ежемесячный размер платы за содержание жилого помещения по Договору для Собственника на момент прекращения действия Договора.

12. Заключение и изменение Договора

12.1. Договор считается заключённым с момента его подписания Сторонами и вступает в силу не ранее утверждения условий Договора Общим собранием.

12.2. Порядок подписания Договора Собственником

Подписание Договора Собственником производится путём подписания собственниками помещений в Доме и (или) дольщиками реестра собственников помещений в Доме, являющемся Приложением 6 к Договору (далее – реестр собственников).

12.3. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статей 45-48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

12.4. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют юридическую силу исключительно при условии их предварительного согласования обеими Сторонами, оформленного в письменной форме и подписания уполномоченными представителями Сторон, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

12.5. В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют постольку, поскольку не противоречат действующему законодательству.

13. Срок действия Договора, иные условия

13.1. Срок действия Договора

Договор заключён на 5 лет с момента начала управления Домом.

Договор считается пролонгированным на тех же условиях, если за две недели до окончания срока действия Договора ни одна из сторон не уведомит другую Сторону в письменном виде о своем намерении прекратить действие Договора.

13.2. Начало исполнения Договора

Управляющая организация начинает управление Домом с даты, следующей за датой утверждения Общим собранием условий Договора (момент вступления Договора в силу).

Срок действия обязательств Сторон по Договору, изменение условий Договора

Договор действует до его прекращения в порядке, установленном законодательством, либо до истечения срока действия Договора, если Стороны не продлили его действие, а в части обязанностей Сторон по подписанию Акта за последний отчётный период, обязанности

Управляющей организации по представлению Отчёта за последний год, обязанности Собственника по возмещению Управляющей организации расходов на выполнение непредвиденных работ – до момента фактического исполнения Сторонами своих обязательств.

В случае изменения условий договора с соблюдением процедуры предварительного (до включения вопроса в повестку дня общего собрания) письменного согласования с Управляющей организацией и при наличии письменного согласия Управляющей организации, такие изменения вступают в силу с момента принятия решения общим собранием собственников помещений Дома или с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений Дома и не требуют оформления дополнительного соглашения к Договору.

13.3. *Место исполнения Договора*

Местом исполнения Договора является город Екатеринбург улица Новаторов, дом 8

13.4. *Привлечение Управляющей организацией третьих лиц для исполнения Договора*

Управляющая организация имеет право привлекать третьих лиц для выполнения работ и (или) оказания услуг по содержанию общего имущества Дома и (или) оказания услуг по управлению Домом без предварительного согласия и согласования с Собственником, оставаясь при этом ответственной перед Собственником за выполнение условий Договора.

13.5. *Договорная подсудность*

Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, по возможности разрешаются путем переговоров между Сторонами. В случае невозможности разрешения, споры передаются на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством по месту нахождения Управляющей организации или по месту исполнения настоящего Договора (по выбору стороны истца).

Управляющая организация наделяется правом от имени Собственника заявлять к иным лицам требования об устранении нарушения правил использования общего имущества в Доме в любой форме, включая право на соответствующее обращение в суд.

13.6. *Направление уведомлений и сообщений Собственнику*

Все уведомления и (или) сообщения (в том числе, юридически значимые сообщения) в рамках исполнения Договора, направляемые Управляющей организацией Собственнику, могут быть направлены одним из следующих способов, выбранных по усмотрению Управляющей организации:

- направление заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу помещения в Доме, собственником которого он является (или по иному адресу, указанному Собственником в письменном виде);
- вручение Собственнику или его представителю под роспись;
- размещение информации в личном кабинете Собственника в ГИС ЖКХ, в мессенджере МАХ, либо в Мобильном приложении Управляющей организации. Собственник считается уведомленным по истечении 24 часов с момента размещения информации хотя бы в одной из указанных систем.

Если иное не предусмотрено законодательством в императивном порядке, днём получения направленного уведомления или сообщения, направленного указанными выше способами, считается день его передачи Собственнику или его представителю под роспись или 10 (Десятый) календарный день со дня отправки уведомления или сообщения по почте заказным письмом с описью вложения, в зависимости от того, какая дата наступит ранее.

Настоящим Договором может быть прямо установлен иной порядок направления отдельных видов уведомлений и (или) сообщений.

13.7. *Хранение оригинала Договора*

Договор подписан в одном оригинальном экземпляре, который хранится у Управляющей организации.

По требованию Собственника ему выдаётся заверенная Управляющей организацией копия Договора без реестра собственников.

- 13.8. Собственник помещений заключением настоящего Договора в соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона от 27.07.2006 года «О персональных данных» № 152-ФЗ дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку (в том числе в автоматизированном режиме, а также с использованием публичной сети передачи данных (сети Интернет) своих персональных данных, указанных в п. 13.9. настоящего Договора, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление и уничтожение персональных данных. Передача персональных данных любым третьим лицам запрещена, кроме случаев передачи сведений (а) специализированным расчётным центрам исключительно с целью ведения начислений и подготовки платёжных документов, (б) для аварийно-диспетчерского обслуживания третьим лицам и (в) представителям для взыскания платежей в судебном порядке. Собственник дает согласие на обработку персональных данных с целью исполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе для осуществления информационно-расчётного обслуживания (начисления платы, печати и доставки платёжных документов) планирования, организации и выполнения работ, взыскания задолженности в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу. Иные цели использования персональных данных недопустимы, за исключением специально оговоренных в государственных нормативно-правовых актах.
- 13.9. Собственник помещений предоставляет согласие на обработку следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес места жительства, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое или нежилое помещение в МКД, сведения о проживающих в помещении лицах, номер телефона (мобильного телефона), адрес электронной почты. Собственник соглашается на обработку персональных данных в целях исполнения настоящего договора на период выполнения полномочий Управляющей организации по управлению МКД. Персональные данные подлежат уничтожению по достижении целей обработки или в случае утраты необходимости в достижении этих целей (исполнения сторонами обязательств по договору).

13.10. Приложение к Договору:

Приложение 1. Состав общего имущества в Доме;

Приложение 2. Границы разграничения общих инженерных сетей Дома и инженерных сетей каждого помещения в Доме;

Приложение 3. Перечень работ и услуг по управлению Домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме;

Приложение 4. Плата за содержание жилого помещения в Доме;

Приложение 5. Форма акта приёмки непредвиденных работ;

Приложение 6. Реестр собственников помещений в Доме, подписавших Договор.

14. Реквизиты и подпись Управляющей организации

ООО «Брусника. Управление домами Екатеринбург»

Юридический адрес: 620000, г. Екатеринбург, ул. Гоголя, стр. 18, помещ. 340

Почтовый адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 10, 6 этаж

ИНН 5406646115

КПП 667101001

ОГРН 1105476068774

р/сч.: 40702810216540027169

к/сч.: 30101810500000000674

УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК 046577674

Телефон: 8 (343) 317-27-72

Сайт: <https://ekb.brusnika.ru/>
Эл. почта: dom@brusnika.ru

Генеральный директор

/ Строкач А.С. /

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В ДОМЕ
по адресу: г. Екатеринбург, ул. Новаторов, д. 8

№п/п	Вид общего имущества	Состав общего имущества
1.	Помещения общего пользования	-межквартирные лестничные площадки -лестницы -коридоры, холлы -иные помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме -помещения с особым режимом: -лифтовые и иные шахты -технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, насосные, ИТП и другое инженерное оборудование) -помещения связи -венткамеры -электрощитовые -проезды в автостоянке
2.	Крыша (кровля)	кровля многоквартирного Дома
3.	Ограждающие несущие конструкции	-фундамент -несущие стены -плиты перекрытий -балконные и иные плиты -несущие колонны -иные ограждающие несущие конструкции
4.	Ограждающие ненесущие конструкции	-окна помещений общего пользования -двери помещений общего пользования -ограждения лестниц -парапеты -иные ограждающие ненесущие конструкции
5.	Иные конструкции	-иные конструкции и (или) оборудование, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома
6.	Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения	Состоящие из: -стояков -ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств -общедомовых приборов учёта холодной и горячей воды -первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков -механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях
7.	Внутридомовая инженерная система водоотведения (канализация)	Состоящая из: -канализационных выпусков -фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников) -стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений -другого оборудования, расположенного в этой системе
8.	Внутридомовая система отопления	Состоящая из: -стояков -обогревающих элементов в местах общего пользования -регулирующей и запорной арматуры -общедомового прибора учёта тепловой энергии -другого оборудования, расположенного на этих сетях

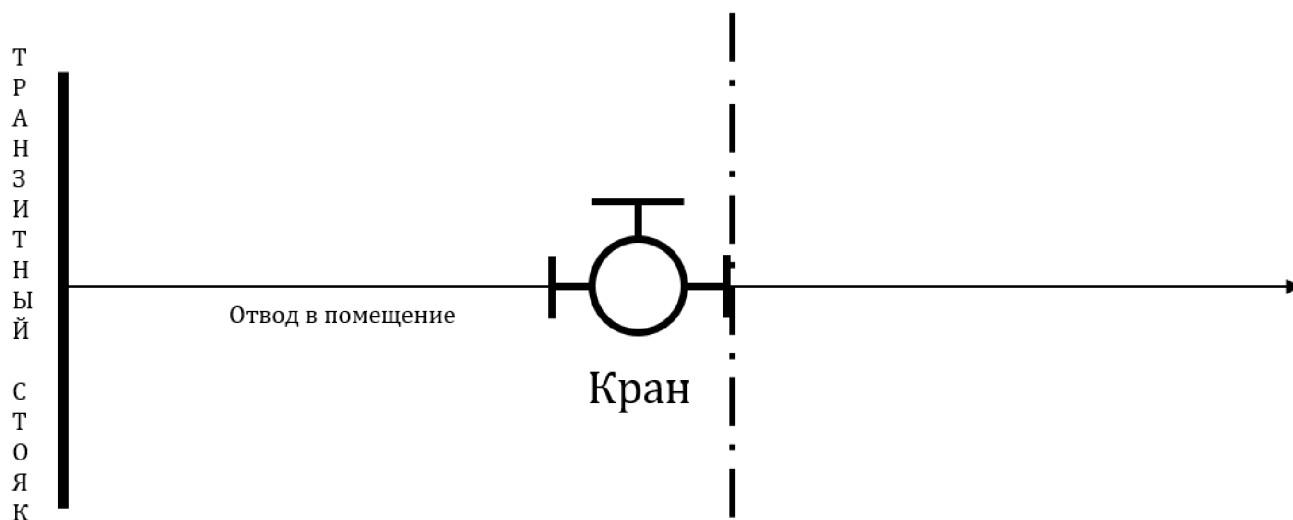
9.	Внутридомовая система электроснабжения	Состоящая из: -вводных шкафов -вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления -общедомовых приборов учёта электрической энергии -этажных щитков и шкафов -осветительных установок помещений общего пользования -электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузо-пассажирских и пожарного лифтов -автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома -сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных приборов учёта электрической энергии -другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях
10.	Иное инженерное оборудование	-насосные станции -индивидуальные тепловые пункты -системы вентиляции -системы внутреннего водостока -системы автоматической пожарной сигнализации -автоматические системы противодымной защиты -системы оповещения людей о пожаре (кроме автономных извещателей, установленных в помещении собственника, при наличии) -автоматические системы пожаротушения -системы молниезащиты -системы лифтовой диспетчерской связи -система телеметрии -система видеонаблюдения -система домофонии -спринклерная система -лифты -секционные ворота въезда в паркинг -система газового анализа (газоанализаторы)
11.	Иные объекты и благоустройство	-земельный участок на котором расположен многоквартирный дом -детские игровые площадки с установленными на них малыми архитектурными формами -озеленение (клумбы и газоны с высаженными травянистыми растениями, кустарники и деревья) -тротуары -иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома и расположенные в границах земельного участка дома объекты.

Стояковый (межэтажный) электрический кабель, этажный электрический щит и вводной выключатель в этажном электрическом щите обслуживает Управляющая компания.



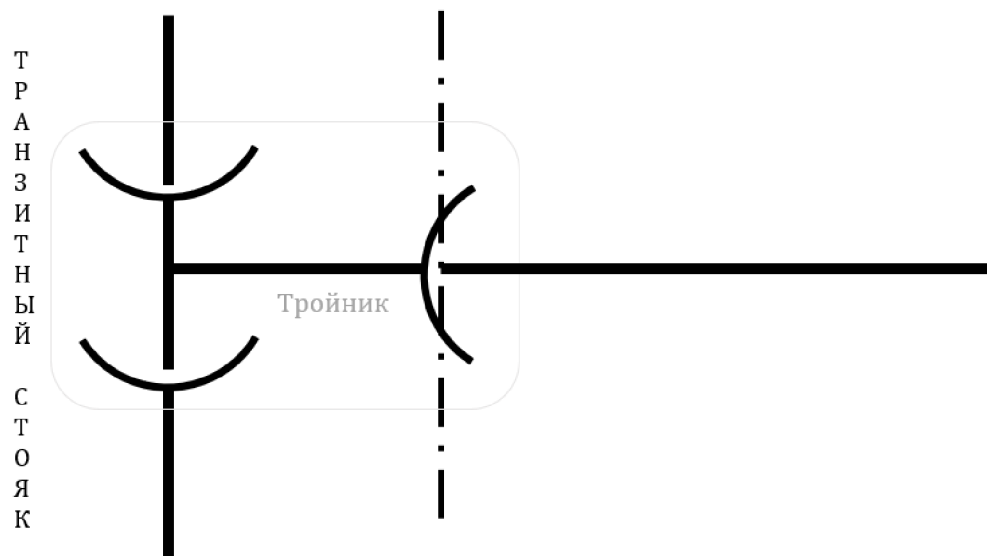
■ — — — — — граница разграничения сетей электроснабжения

Всю водопроводную разводку от первого запорно-регулирующего крана на отводе внутриквартирной разводки от транзитного стояка, включая разводку внутри помещения, обслуживает Собственник.



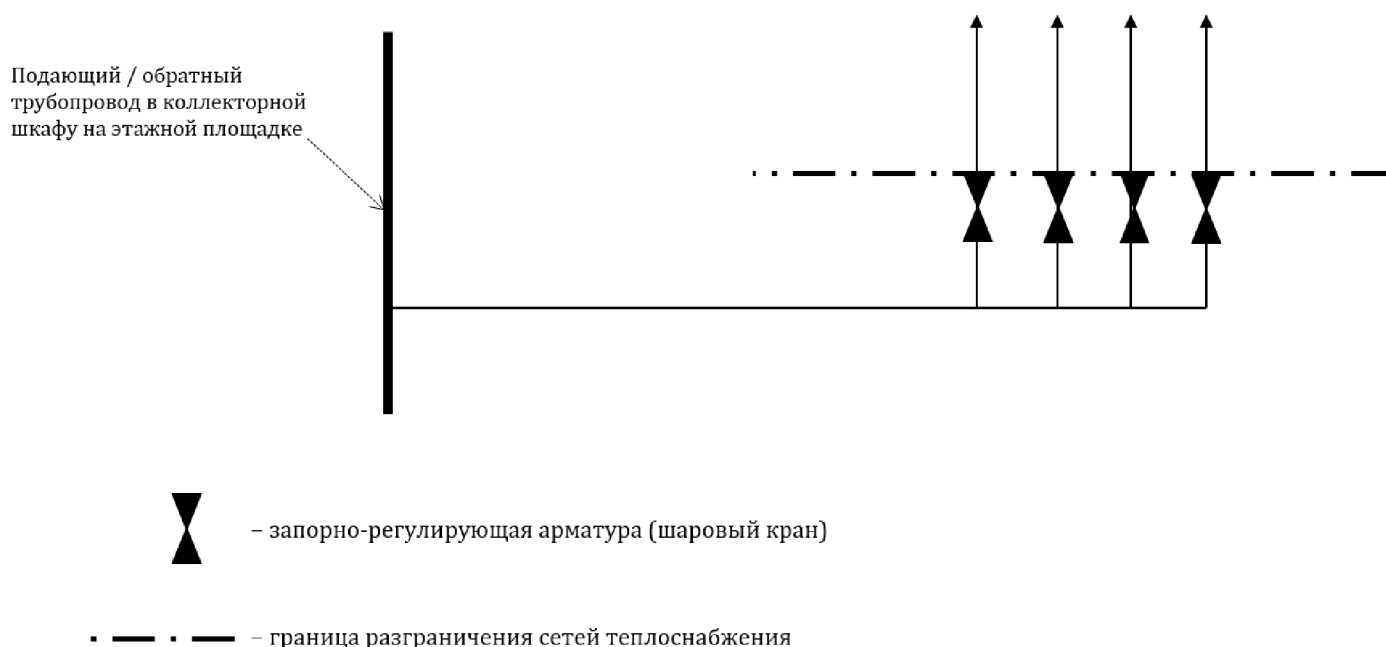
■ — — — — — граница разграничения сетей водоснабжения

Точку присоединения системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка водоотведения и всю разводку системы водоотведения в помещении обслуживает Собственник.



■ — — — — — граница разграничения сетей водоотведения

Первое резьбовое соединение, подающий и обратный трубопроводы теплоснабжения, индивидуальный прибор учёта тепловой энергии и всю теплопроводную разводку, а также радиаторы отопления внутри помещения обслуживает Собственник.

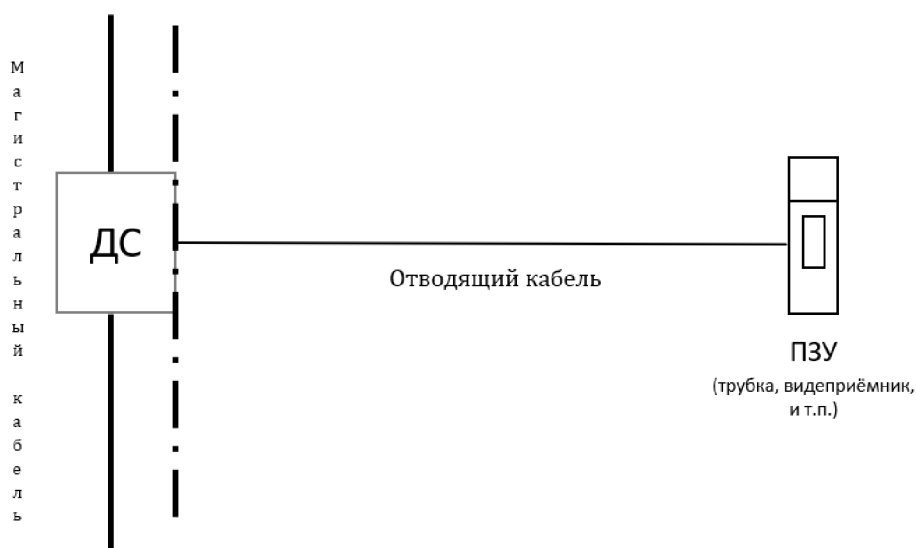


Граница разграничения сетей переговорно-замочного устройства (ПЗУ)

Границей разграничения общих сетей переговорно-замочного устройства (ПЗУ) и сетей ПЗУ в каждом помещении в Доме является точка присоединения комбинированного аудио-видео кабеля, отходящего в помещение, к стояковому аудио-видео разветвителю в слаботочном щите на этажной площадке.

Магистральные (стояковые) кабельные трассы и аудио-видео разветвители (ДС) обслуживает Управляющая компания.

Отводящий комбинированный аудио-видео кабель к помещению и разводку внутри помещения обслуживает собственник.



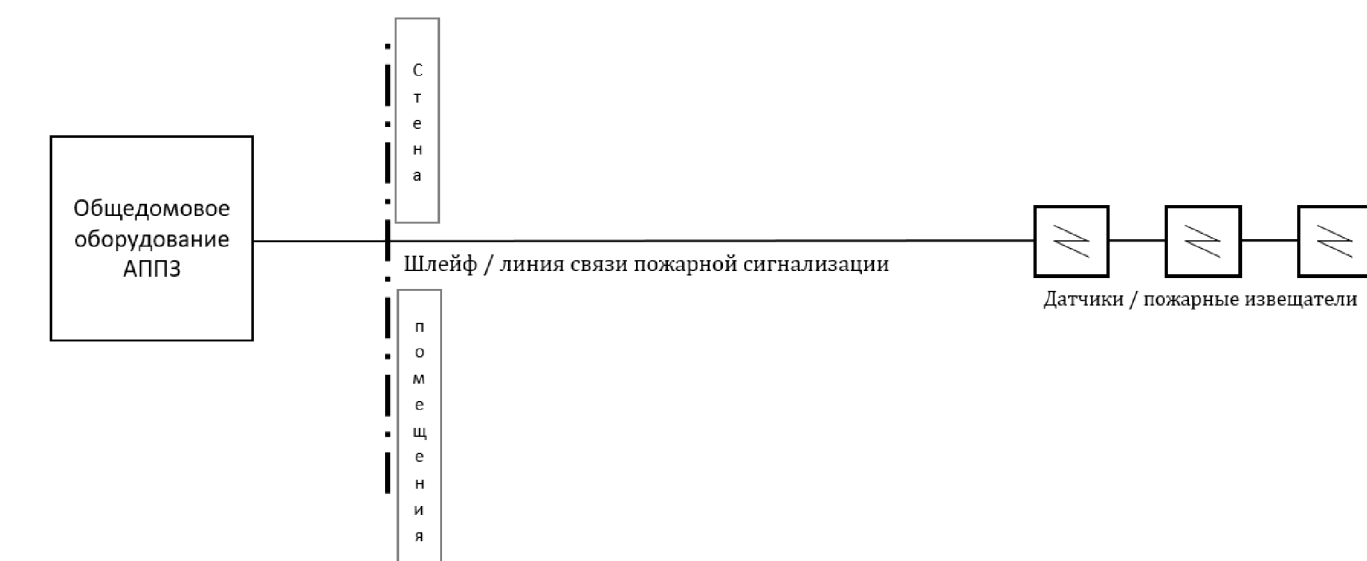
■ ■ ■ ■ ■ – граница разграничения сетей ПЗУ

Граница раздела сетей автоматической противопожарной защиты (АППЗ)

Границей раздела общих сетей автоматической противопожарной защиты (АППЗ) и сетей АППЗ каждого помещения в Доме является точка пересечения линии, проходящей по наружной стене помещения, с вводом кабельной (проводной, питающей, контрольной и т.п.) линии к противопожарным датчикам, клапанам ОЗК, и прочему оборудованию АППЗ, находящихся в помещении.

Кабельную (проводную, питающую, контрольную и т.п.) линию от ввода в помещение к противопожарным датчикам, клапанам ОЗК и прочему оборудованию АППЗ, а также сами датчики, клапаны ОЗК и прочее оборудование АППЗ, находящиеся в помещении, обслуживает Собственник.

Остальные элементы АППЗ обслуживает Управляющая компания.

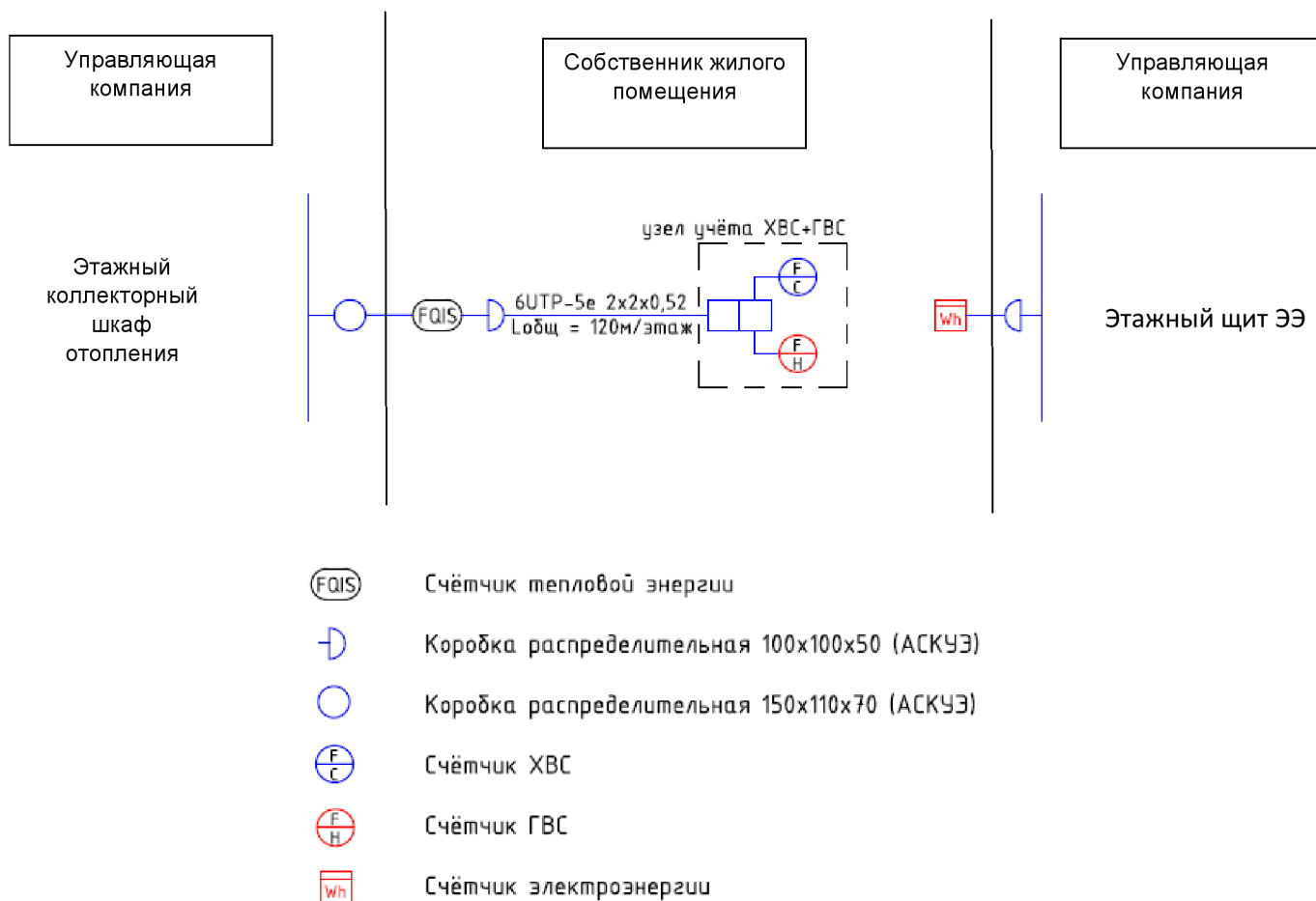


— . — . — — граница разграничения сетей АППЗ

Границы раздела сетей системы телеметрии жилых помещений

Границей разграничения сетей системы телеметрии в каждом помещении в Доме являются точки присоединения кабелей, отходящих в помещения. Распределительные коробки находятся в этажном коллекторном шкафу отопления и этажном щите ЭЭ.

Магистральные кабельные трассы и распределительные коробки обслуживает Управляющая компания. Отводящий кабель к помещению и разводку внутри помещения обслуживает собственник.

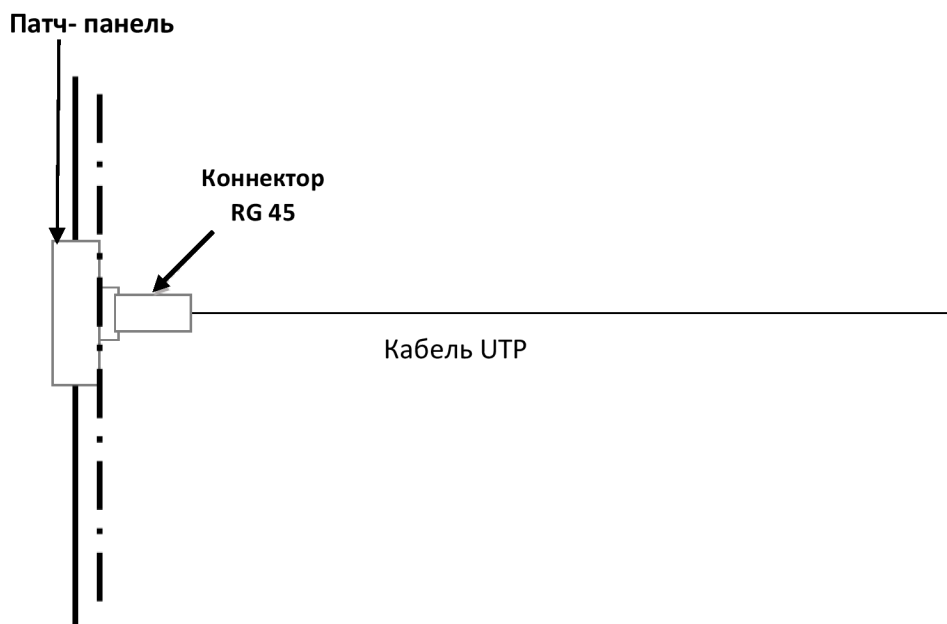


Граница разграничения сетей интернета

Границей разграничения общих сетей интернета является абонентская патч-панель.

Патч-панель обслуживает Управляющая компания.

Отходящий к помещению UTP кабель передачи данных с коннектором RG 45 от патч-панели до помещения обслуживает Собственник.



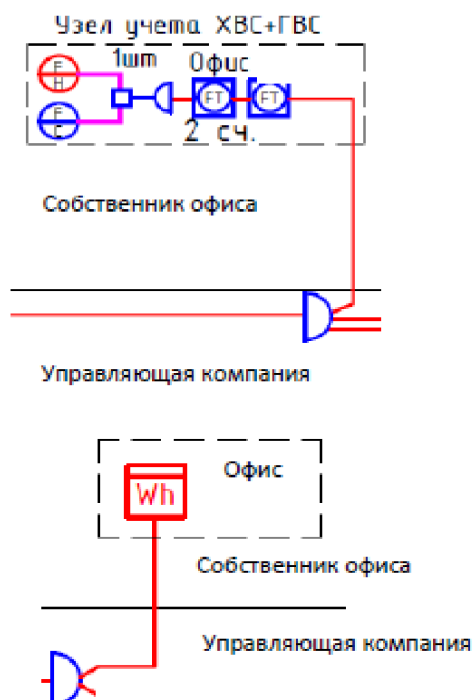
— — — — — Граница разграничения сети интернета

**Границы раздела сетей системы телеметрии с собственниками
нежилых помещений**

Границей разграничения сетей системы телеметрии в каждом офисном помещении в Доме являются точки присоединения линий RS-485 и линий передачи информации в распределительных коробках. Распределительные коробки находятся в подвале.

Магистральные линии связи RS-485 и распределительные коробки обслуживает Управляющая компания.

Отводящий кабель от распределительной коробки к помещению и разводку внутри помещения обслуживает собственник.



Счётчик ХВС



Счётчик ГВС



Счётчик электроэнергии



Счётчик тепловой энергии



Коробка распределительная

— Линия RS-485. Кабель NIKOMAX U/UTP Cat 5e нз(А)-LS 4x2x0,52

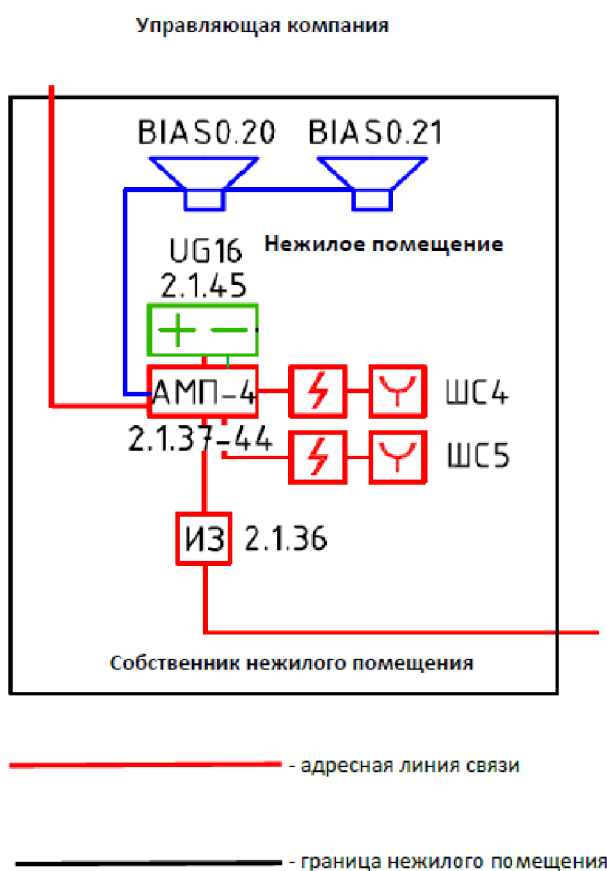
— Линия передачи информации от счетчиков воды. Кабель U/UTP нз(А)-LS Cat.5e 2x2x0,52 (один кабель для пары счетчиков).

Границы раздела сетей системы пожарной сигнализации с собственниками нежилых помещений

Границей разграничения сетей системы пожарной сигнализации в каждом нежилом помещении в Доме являются стены нежилого помещения.

Адресные линии связи до стен нежилого помещения обслуживает Управляющая компания.

Все оборудование системы пожарной сигнализации и адресные линии связи в границах нежилого помещения обслуживает собственник.



Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме по адресу: г. Екатеринбург, ул. Новаторов, д. 8				
№	Наименование работы (услуги)	Объём	Периодичность	Стоимость (руб./кв. м. в месяц, в том числе НДС, если применимо)
I. Работы и услуги по управлению Домом				
1	Приём, хранение и передача технической документации на Дом, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Доме, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества в Доме, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации Дома и управления им	В объёме технической документации	Постоянно	0,57
2	Ведение реестра собственников помещений в Доме, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в Доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в Доме на основании договоров	Реестр собственников помещений в Доме	Постоянно	0,57
3	Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме (раздел II)	Определение способа оказания услуг, выполнения работ, подготовка заданий для исполнителей услуг, подрячков, заключение необходимых договоров (в том числе на конкурсной основе), приёмка работ / услуг по заключённым договорам	Постоянно	8,03
4	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению Домом	По запросам	По мере поступления запросов	0,57
5	Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги (если Управляющая компания является исполнителем коммунальных услуг)	Ведение лицевых счетов в количестве не менее количества помещений в Доме, не являющихся общим имуществом Дома, и (или) количества собственников помещений в Доме. Формирование и выставление платёжных документов по каждому лицевому счёту.	Ежемесячное выставление платёжных документов по каждому лицевому счёту	1,72
II. Услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме				
Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и ненесущих конструкций Дома				
6	Работы, выполняемые в отношении фундамента Дома:			
	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение нарушений;	Вокруг Дома по периметру отмостки	2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры) Устранение нарушений - по факту обнаружения	0,20
	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: • признаков неравномерных осадок; • коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;	Протяжённость фундамента по периметру Дома	2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры)	
	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;	Определяется по результатам осмотра	По фактам обнаружения дефектов	
	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;	Протяжённость фундамента и площадь отмостки по периметру Дома	2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры) Устранение нарушений - по факту обнаружения	
7	Работы, выполняемые в отношении подвала Дома:			
	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	Все подвалы в соответствии с Приложение 1 к Договору управления Домом	2 раза в год (сезонные осмотры)	0,11
	проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;	Все подвалы в соответствии с Приложение 1 к Договору управления Домом	1 раз в неделю	
	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей	Все в соответствии с Приложение 1 к Договору управления Домом	1 раз в неделю	
8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов Дома:			
	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;	Все проектные колонны и столбы в Доме	2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры)	0,15
	контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона;	Все проектные железобетонные колонны в Доме		
	контроль состояния металлических закладных деталей;	Все проектные железобетонные колонны в Доме		
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Определяется по результатам осмотра	По фактам обнаружения повреждений	
9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий Дома:			
	контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;	Все проектные балки перекрытий и покрытий в Доме	2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры)	0,15
	выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне;	Все проектные железобетонные балки перекрытий и покрытий в Доме		
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Определяется по результатам осмотра	По фактам обнаружения повреждений	
10	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен Дома:			

№	Наименование работы (услуги)	Объём	Периодичность	Стоимость (руб./кв. м. в месяц, в том числе НДС, если применимо)
	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;	Все стены Дома в соответствии с Приложением 1 к Договору управления	2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры)	0,15
	выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам;	Все стены из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков в Доме в соответствии с Приложением 1 к Договору управления	2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры)	
	в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	Определяется по результатам осмотра	По фактам обнаружения повреждений	
11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий Дома:			0,20
	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	Все перекрытия в Доме в соответствии с Приложением 1 к Договору управления	2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры)	
	выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры;	Все перекрытия из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит в Доме в соответствии с Приложением 1 к Договору управления		
	проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);	Все перекрытия в Доме в соответствии с Приложением 1 к Договору управления		
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Определяется по результатам осмотра	По фактам обнаружения повреждений	
12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши Дома:			0,15
	проверка кровли на отсутствие протечек;	Все крыши в соответствии с Приложением 1 к Договору управления	2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры)	
	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	Всё оборудование, расположенное на крыше в соответствии с проектом или решениям Общего собрания в Доме		
	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;	Все проектные несущие кровельные конструкции, водоотводящие устройства и оборудование, осадочные и температурные швы		
	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;	Все потолки верхних этажей в Доме	По мере необходимости	
	проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	Все крыши и водоотводящие устройства в соответствии с Приложением 1 к Договору управления	1 раз месяц	
	проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;	Всем металлические элементы и крепления кровли	2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры)	
	при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Определяется по результатам осмотра	По факту обнаружения повреждений	
13	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц Дома:			0,15
	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	Все лестницы в соответствии с Приложением 1 к Договору управления	2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры)	
	выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях;	Все железобетонные лестницы в соответствии с Приложением 1 к Договору управления		
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	Определяется по результатам осмотра	По факту обнаружения повреждений	
14	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов Дома:			0,22
	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	Все проектные фасады Дома	2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры)	
	выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	Согласно проектной документации		
	контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	Все информационные указатели в соответствии с Приложением 1 к Договору управления	Еженедельные осмотры Восстановление подсветки - по факту обнаружения неисправностей.	
	контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	В соответствии с Приложением 1 к Договору управления	1 раз в месяц, а также по заявкам	
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Определяется по результатам осмотра	По факту обнаружения повреждений	
15	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в Доме:			0,15
	выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;	Все перегородки, относящиеся к общему имуществу в Доме, в соответствии с Приложением 1 к Договору управления	2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры)	
	проверка звукоизоляции и опензачиты;	Все перегородки, относящиеся к общему имуществу в Доме, в соответствии с Приложением 1 к Договору управления		
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Определяется по результатам осмотра	По факту обнаружения повреждений	
16	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки Дома:			
	проверка состояния внутренней отделки	Вся внутренняя отделка мест общего пользования и технических помещений Дома	1 раз в квартал	

№	Наименование работы (услуги)	Объём	Периодичность	Стоимость (руб./кв. м. в месяц, в том числе НДС, если применимо)
	при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений	Определяется по результатам осмотра	По факту обнаружения повреждений	0,24
17	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в Доме:</i>			0,20
	проверка состояния основания, поверхностного слоя.	Все полы мест общего пользования в соответствии с Приложением 1 к Договору управления.	1 раз в квартал	
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	Определяется по результатам осмотра	По факту обнаружения повреждений	
18	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в Доме:</i>			0,11
	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 Доме;	Все окна и двери в соответствии с Приложением 1 к Договору управления	1 раз в квартал	
	при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Определяется по результатам осмотра	По факту обнаружения повреждений	
	<i>Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в Доме</i>			
19	Организация аварийно-диспетчерского обслуживания	Обеспечение функционирования не менее 1 (Одного) круглосуточного многоканального номера	Круглосуточно	1,47
20	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления Дома:</i>			1,47
	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	Всё оборудование систем вентиляции и дымоудаления в соответствии с Приложением 1 к Договору управления	Осмотры - 3 раз в год. Обслуживание - в соответствии с технической документацией и по мере необходимости (сезонное управление)	
	контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;	Все вентиляционные установки в соответствии с Приложением 1 к Договору управления	Осмотры - 2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией (текущие осмотры) Устранение нарушений - по факту выявления нарушений в соответствии с планом работ	
	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;	Определяется по результатам осмотра	По факту обнаружения неисправностей	
	контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;	Все элементы системы автоматического дымоудаления. Заключение договора на техническое обслуживание и ремонт систем автоматического дымоудаления	В соответствии с заключённым договором со специализированной организацией	
	контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;	Все проектные металлические вытяжные каналы, трубы, поддоны и дефлекторы	Контроль - 2 раза в год (сезонные осмотры) Восстановление - по мере необходимости	
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Определяется по результатам осмотра	По факту обнаружения повреждений	
21	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в Доме:</i>			1,92
	проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах;	Все ИТП и водоподкачки в соответствии с Приложением 1 к Договору управления	Проверка исправности - ежедневно; Наладка и ремонтные работы - по мере необходимости	
	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;	Согласно проектной документации	Постоянно	
	гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов;	Все ИТП и водоподкачки в соответствии с Приложением 1 к Договору управления	1 раз в год (подготовка к отопительному сезону)	
	работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;	Всё теплообменное оборудование в соответствии с Приложением 1 к Договору управления	1 раз в год (подготовка к отопительному сезону)	
	проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Все устройства водоподготовки в соответствии с Приложением 1 к Договору управления	2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией (текущие осмотры) Обслуживание - в соответствии с технической документацией Восстановительные работы - по факту обнаружения неисправностей, либо в соответствии с утвержденным планом работ	
22	<i>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в Доме:</i>			1,92
	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 чердаках, в подвалах и каналах);	Все элементы системы водоснабжения в соответствии с Приложением 1 к Договору управления	2 раза в год (сезонные осмотры), и в соответствии с технической документацией (текущие осмотры и техническое обслуживание)	
	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	3 точки, а также в отдельных помещениях в Доме по заявкам собственников помещений в Доме	Постоянно	
	контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	Все контрольно-измерительные приборы в соответствии с Приложением 1 к Договору управления	Контроль - 2 раза в год (сезонные осмотры), и в соответствии с технической документацией (текущие осмотры) Замена - по факту обнаружения неисправностей	1,92

№	Наименование работы (услуги)	Объём	Периодичность	Стоимость (руб./кв. м. в месяц, в том числе НДС, если применимо)
	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в Доме;	Все отопительное оборудование и отопительные приборы, водоразборные приборы в соответствии с Приложением 1 к Договору управления	По факту обнаружения неисправностей в соответствии с планом работ	
	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	Все трубопроводы систем водоснабжения и отопления в соответствии с Приложением 1 к Договору управления	Контроль - 2 раза в год (сезонные осмотры), и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры)	
	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем;	Все элементы системы канализации в соответствии с Приложением 1 к Договору управления	Восстановление - по факту обнаружения разгерметизации	
	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	Определяется при проведении ремонтных работ	По факту проведения ремонтных работ	
	промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	Все трубопроводы систем водоснабжения в соответствии с Приложением 1 к Договору управления	1 раз в год (подготовка к отопительному сезону)	
23	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в Доме:</i>			
	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	Все системы отопления в соответствии с Приложением 1 к Договору управления	1 раз в год (подготовка к отопительному сезону)	1,92
	проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);	-		
	удаление воздуха из системы отопления;	Все системы отопления в соответствии с Приложением 1 к Договору управления	1 раз в год (подготовка к отопительному сезону) и по заявкам	
	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	Все системы отопления в соответствии с Приложением 1 к Договору управления	1 раз в год после окончания отопительного сезона, а также после проведения работ с заменой труб	
24	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в Доме:</i>			
	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, относящегося к общему имуществу в Доме, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	Все проектное электрооборудование, относящееся к общему имуществу в Доме	Проверка - 2 раза в год (сезонные осмотры), и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры) Восстановление - по факту обнаружения неисправностей. Замеры сопротивления изоляции - 1 раз в 3 года	1,92
	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	Согласно проектной документации	Проверка - ежемесячно, замена - по факту обнаружения неисправности	
	техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитах и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	Все проектное электрооборудование в Доме, относящееся к общему имуществу. Заключение договоров на техническое обслуживание и ремонт оборудования в отношении отдельных видов оборудования (лифты, средства обеспечения пожарной безопасности)	В соответствии с технической документацией, либо с заключённым договором со специализированной организацией	
	контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной сигнализации;	Все системы пожарной сигнализации, относящиеся к общему имуществу. Заключение договора на проведение работ по техническому обслуживанию и ремонту средств обеспечения пожарной безопасности Дома со специализированной организацией, имеющей соответствующую лицензию	В соответствии с заключённым договором со специализированной организацией	
	обеспечение сохранности коллективного (общедомового) прибора учета электрической энергии, установленного в помещениях, отнесенных к общему имуществу Дома, а также иного оборудования, входящего в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности).	Согласно Приложения №1 к договору управления	Постоянно	
25	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в Доме:</i>			
	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	Все лифты в соответствии с Приложением 1 к Договору управления	Круглосуточно	4,89
	обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);	Все лифты в соответствии с Приложением 1 к Договору управления	Согласно инструкции по эксплуатации завода изготовителя	
	обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	Заключение договора со специализированной организацией в отношении всех лифтов	Постоянно	
	обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	Все лифты в соответствии с Приложением 1 к Договору управления	1 раз в год и по мере необходимости	
26	<i>Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в Доме</i>	Согласно Приложения №1 к договору управления	Обследование и оценка - ежемесячно, истребительные мероприятия - по результатам обследования и оценки	0,17
27	<i>Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты</i>	Все противопожарные и противодымные системы и средства защиты Дома в соответствии с Приложением 1 к Договору управления. Заключение договора на проведение работ по техническому обслуживанию и ремонту средств обеспечения пожарной безопасности Дома со специализированной организацией, имеющей соответствующую лицензию	В соответствии с заключённым договором со специализированной организацией	2,4
28	<i>Работы, выполняемые в целях обслуживания системы телеметрии</i>	Согласно проектной документации	Постоянно, по заявкам	1,08
29	<i>Работы, выполняемые в целях обслуживания системы контроля доступа (домофонии)</i>	Согласно проектной документации	Постоянно, по заявкам	1,06
30	<i>Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в Доме, выполнения заявок населения.</i>	По заявкам	Круглосуточно	4,12
31	<i>Работы, выполняемые в целях обслуживания автоматических въездных ворот подземного паркинга Дома</i>	Согласно проектной документации	Постоянно, по заявкам	1,39
32	<i>Работы, выполняемые в целях обслуживание системы видеонаблюдения</i>	Количество камер согласно проектной документации	Постоянно, по заявкам	1,97
	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в Доме			
33	<i>Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в Доме:</i>	Согласно Приложения №1 к договору управления	В соответствии с нормативными графиками	5,68
34	<i>Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации Дома в холодный и теплый периоды года</i>	Согласно проектной документации	В соответствии с нормативными графиками	9,86

№	Наименование работы (услуги)	Объём	Периодичность	Стоимость (руб./кв.м. в месяц, в том числе НДС, если применимо)
35	Механизированная погрузка и вывоз снега	Согласно проектной документации	В холодный период года по мере необходимости	1,31
36	Работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку контейнерных площадок (не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов)	Все контейнерные площадки в соответствии с Приложением 1 к Договору управления	В соответствии с нормативными графиками	0,52
37	Организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов	Не менее одного контейнера для сбора отходов, заключение договора со специализированной организацией	Накопление - постоянно; Вывоз - по мере заполнения контейнера	0,10
			Итого:	58,81
III. Иные работы и услуги по содержанию общего имущества в Доме*				
38	Охрана общего имущества в Доме	В рамках заключенных договоров и тарифов, принятых на общем собрании собственников помещений	Круглосуточно	11,13

* при условии принятия общим собранием собственников помещений решения об утверждении соответствующих дополнительных работ и (или) услуг

ПЛАТА ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ДОМЕ
по адресу: г. Екатеринбург, ул. Новаторов, д. 8

Структура платы	рублей в месяц за кв. м. общей площади помещения (в том числе НДС, если применимо)
Плата за содержание жилого помещения (без учёта платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД)	58,81
<i>в том числе:</i>	
плата за услуги, работы по управлению Домом	11,47
текущий ремонт	2,19
плата за содержание общего имущества Дома	45,15
а также плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в Доме - по тарифам, установленным органами государственной власти Свердловской области	

Иные работы и услуги по содержанию общего имущества в Доме¹

Наименование услуги	Стоимость (руб./кв. м. в месяц, в том числе НДС, если применимо)
Охрана придомовой территории	11,13

¹При условии принятия Общим собранием собственников МКД решения об утверждении соответствующих дополнительных работ и (или) услуг

По истечении каждых 12 (Двенадцати) месяцев с даты установления платы за содержание жилого помещения (в том числе в порядке индексации в соответствии с настоящим решением), размер такой платы увеличивается на величину Индекса потребительских цен на услуги по Российской Федерации за предыдущий календарный год, публикуемый Федеральной службой государственной статистики (Росстат), при условии, что размер платы за содержание жилого помещения не был изменён решением Общего собрания, либо в порядке, определённом решением Общего собрания.

Порядок проведения индексации установлен пунктом 7.5 Договора.

Приложение № 5
к договору управления многоквартирным домом № 38/2018

Акт № ____

приёмки выполненных управляющей организацией непредвиденных неотложных работ (услуг) по содержанию и (или) ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Екатеринбург

«__» _____ 20__ г.

Собственники помещений в многоквартирном доме (далее – **Собственник**), расположенном по адресу: г. Екатеринбург, **ул. Новаторов, д. 8** (далее – **Дом**) в лице председателя Совета многоквартирного дома [Фамилия Имя Отчество], являющегося собственником квартиры № [Номер] в Доме, действующего на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № [Номер] от [Дата]), с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Брусника. Управление домами Екатеринбург» (ОГРН 105476068774) (далее – **Управляющая компания**) в лице генерального директора Строкача Александра Сергеевича, действующего на основании [Полномочия], с другой стороны (далее вместе – **Стороны**), с другой стороны,

в соответствии с пунктом 9.3 Договора управления многоквартирным домом № ____ составили настоящий акт приёмки выполненных управляющей организацией неотложных работ (услуг) по содержанию и (или) ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – **Акт**) нижеследующем:

1. Управляющей организации выполнены, а Собственником приняты следующие непредвиденные неотложные работы (услуги) по содержанию и (или) ремонту общего имущества в Доме:

№	Наименование работы (услуги)	Причины выполнения работы (услуги)	Сроки выполнения работы (оказания услуги)	Объем выполненных работ (оказанных услуг)	Стоимость работы (услуги) (руб., в т.ч. НДС, если применимо)
Всего:					

2. Работы (услуги) выполнены в полном объёме с надлежащим качеством.
3. Акт составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу – по одному для каждой из Сторон.

4. Подписи Сторон

Управляющая компания

Собственник

_____ / А.С. Строкач /

_____ /

_____ /

Реестр собственников помещений в Доме, подписавших договор управления

[illegible]