

**Договор № _____ управления многоквартирным домом
утвержденный общим собранием собственников многоквартирного дома по ул. Кузнецова 13 с
28.11.2016 г. по 15.12.2016 г.**

г. Челябинск

« _____ » _____ 2016__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «НИКС», именуемая в дальнейшем «Управляющий», в лице директора Горбунова Никиты Дмитриевича, действующего на основании Устава с одной стороны, и собственник жилого/нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Кузнецова, д. №13, кв./неж. помещение № _____

ФИО _____

паспорт _____

правоустанавливающий документ на помещение __серия _____ номер _____

выдан (кем, когда) _____

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации и решения общего собрания Собственников жилого дома, протокол № ____ от «__» _____ 2016 г.

1.2. Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.3. Общее собрание собственников помещений жилого дома является высшим органом управления данного многоквартирного дома. В перерывах между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация на условиях, установленных общим собранием и законодательством РФ.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Собственник поручает, а Управляющий обязуется за счет Собственника выполнять работы, услуги по управлению многоквартирным домом, в том числе по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом по адресу: г. Челябинск, ул. Кузнецова, д. 13, в соответствии с законодательством РФ, условиями настоящим договора и решениями общего собрания Собственников помещений.

2.2. Общая площадь принадлежащего Собственнику помещения составляет _____ кв.м.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющий обязан:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством. Состав общего имущества многоквартирного дома определен в Приложении №1.

3.1.2. Взимать плату с Собственника за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома в соответствии с тарифами, отраженными в Приложении №2 к настоящему договору, с учетом изменений таких тарифов органами местного самоуправления.

3.1.3. Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору.

3.1.4. Предоставлять Собственнику коммунальные услуги, имеющиеся в доме в соответствии Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 25.12.2015) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов")

Расчет и ежемесячное начисление оплаты за отопление, ГВС (подогрев), ХВС и электроэнергию производится исходя из показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета, включая в квитанции (счета) показания общедомовых приборов учета в соответствии законодательством.

3.1.5. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижения целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях, любых организационно-правовых форм.

3.1.6. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также регистрационную, бухгалтерскую, статистическую, расчетную документацию, связанную с исполнением Договора.

3.1.7. Производить начисления платежей, обеспечивая выставление счета в срок до 3 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Счет-квитанция (счет) направляется в почтовую ячейку по месту нахождения помещения Собственника, либо выдается на руки Собственнику (уполномоченному представителю Собственника) в офисе Управляющего.

1

Управляющий _____

Собственник _____

3.1.8. По требованию Собственника жилого (нежилого) помещения выдавать справки о составе семьи, количестве проживающих в жилом помещении, отсутствии (наличии) задолженности, и иную информацию в пределах компетенции Управляющего при предъявлении Собственником документов, удостоверяющих личность и (или) правоустанавливающих документов на жилое (нежилое) помещение.

3.1.9. Оказывать дополнительные услуги и производить начисления платежей за дополнительные работы и услуги, в соответствии с тарифами и условиями, утвержденными решением общего собрания Собственников помещений.

3.1.10. Обеспечить регистрационный учет проживающих граждан в жилых помещениях многоквартирного дома с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления данных регистрационного учета в соответствии с законодательством РФ.

3.1.11. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность производить перерасчет в порядке, установленном разделом IX Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354).

При этом установление факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в порядке, установленном разделом X Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354).

3.1.12. Отчитываться перед собственниками об исполнении договора управления в порядке и форме, утвержденной Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 22 декабря 2014 г. N 882/пр. в порядке, установленном «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» (утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. N 731) и п. 11 ст. 162 Жилищного кодекса РФ.

3.1.13. Управляющий принимает все необходимые меры для рационального использования средств собственников на содержание и текущий ремонт.

3.2. Управляющий вправе:

3.2.1. Организовывать и проводить проверку технического состояния общедомовых инженерных систем в помещениях Собственника, поставив его в известность о дате и времени такой проверки, осуществлять контроль над использованием по назначению жилого (нежилого) помещения и мест общего пользования Собственником.

3.2.2. Привлекать третьих лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости – сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.3. Требовать от Собственника или иных проживающих лиц предоставить доступ в помещения Собственника для: снятия показаний приборов учета потребления ресурсов, обследования, обслуживания и ремонта внутренних инженерных сетей, предназначенных для обслуживания более одного помещения, согласовав проводимые мероприятия с Собственником.

3.2.4. В случае не предоставления Собственником данных о показаниях индивидуальных приборов учета в помещениях, производить расчет размера оплаты услуг в соответствии с действующим законодательством, с использованием утвержденных на территории г. Челябинска нормативов и тарифов, с последующим перерасчетом стоимости услуг, после предоставления Собственником, сведений о показаниях приборов учета и личного письменного заявления.

3.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб. Проводить проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета, снимать показания общедомовых приборов учета ежемесячно. В случае несоответствия данных, предоставленных собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.6. В случае не внесения Собственником платы за услуги, предусмотренные настоящим Договором, в течение 3 (трех) месяцев, вести претензионную работу и переговоры с собственником, в том числе с помощью доступных средств телефонной и электронной связи. В случае невнесения оплаты по задолженности за ЖКУ в установленный срок, решение вопроса производится в порядке судебного производства.

3.2.7. В случае не внесения Собственником платы за услуги, предусмотренные настоящим Договором, Управляющий имеет право произвести ограничение и последующее отключение помещения от предоставления коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.8. Отказ Собственника от заключения настоящего договора не является основанием не внесения платы за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги, если на общем собрании Собственников было

Управляющий _____

Собственник _____

принято решение о выборе Управляющего, утверждены условия договора и/или утверждена дополнительная услуга и ее тариф.

3.2.9. В случае неоплаты более 30 % от начисленных сумм за дополнительные услуги, по тарифам принятым на общем собрании собственников, самостоятельно производить приостановку оказания такой услуги (или услуг) для дома, предварительно, уведомив собственников за 10 дней до приостановки, путем размещения объявлений в общедоступных местах дома.

3.2.10. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, для поддержания надлежащего содержания многоквартирного дома, учитывая пожелания собственников, выраженные в официальной форме советом дома.

3.2.11. Устанавливать самостоятельно цены на платные услуги, предоставляемые Собственнику в индивидуальном порядке в его помещении.

3.2.12. Обрабатывать персональные данные с согласия собственника, выраженного в официальной форме, согласно Приложению №6 к настоящему договору, в соответствии с законодательством РФ.

3.2.13. Изменять даты: передачи, снятия показаний приборов учета, дату расчета, указанные в п. 3.3.9, 3.3.10, 3.4.7 настоящего договора, предупредив об этом собственников не менее чем за 30 дней до наступления новых сроков, путем размещения объявлений в общедоступных местах дома.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Использовать жилое (нежилое) помещение в соответствии с его назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных законодательством РФ.

3.3.2. Соблюдать действующие: «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»; «Правила пользования жилыми помещениями»; «Требования пожарной безопасности»; «Правила пользования электрической и тепловой энергией»; «Правила пользования системой водоснабжения и канализацией»; «Правила безопасности в газовом хозяйстве»; «Правила пользования пассажирскими лифтами»; «Правила охраны и содержания зеленых насаждений», «Правила содержания животных» в городе Челябинске, а также иные акты, установленные действующим законодательством РФ.

3.3.3. Бережно относиться к общедомовому имуществу, технологическому оборудованию, обслуживающему более одного помещения, при обнаружении неисправностей, недостатков или возникновении аварийных ситуаций незамедлительно сообщить Управляющему. Обеспечить сохранность технологического имущества, находящегося в помещении собственника, при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению и сообщить Управляющему.

3.3.4. Помещать твердые бытовые отходы (далее ТБО) в контейнеры ТБО, не оставлять в подъездах, на лестничных площадках, возле контейнеров, а также во дворе многоквартирного жилого дома

3.3.5. Строительный мусор после ремонта вывозить самостоятельно, не складировать в местах общего пользования.

3.3.6. Нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать коммунальные услуги и дополнительные услуги, принятые на общем собрании собственников.

Неиспользование жилого (нежилого) помещения не освобождает Собственников от своевременной оплаты всех услуг.

3.3.7. Не допускать сбрасывания в санитарный узел песка, строительного мусора, тряпок, костей, стекла, металлических и деревянных предметов и иных отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы, легко воспламеняющиеся жидкости и кислоты в мусоропровод.

3.3.8. Своевременно осуществлять поверку индивидуальных приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только проверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном законодательством.

3.3.9. С **18 по 23 число каждого месяца** передавать показания счетчиков ХВС, ГВС, электроэнергии и теплоэнергии по **e-mail: uk-niks@yandex.ru**, по номеру телефона, который указан в реквизитах настоящего договора или квитанциях, **на сайте http://uk-niks.ru** или путем личного обращения в офис Управляющего.

3.3.10. **Не позднее 10 числа** месяца следующего за расчетным, перечислять денежные средства по оплате предоставленных услуг, в соответствии с выставленными счетами-квитанциями (счетами), на расчетный счет Управляющего.

3.3.11. В заранее согласованное время обеспечить доступ в жилое (нежилое) помещение работников Управляющего для проведения осмотров, ремонтных работ, ликвидации аварий на инженерных сетях, контроля над работой приборов учета, технического и санитарного состояния.

3.3.12. Обеспечить за свой счет устранение повреждений в своем жилом помещении, а так же ремонт, либо замену приведенного в негодность санитарно-технического или иного оборудования, а так же возместить убытки другим жильцам, Управляющему за ремонт общего имущества, пострадавшего по вине Собственника.

3.3.13. Оплачивать вызов аварийной службы (либо ложный вызов), если авария произошла по вине собственника. Оплата производится путем выставления стоимости в счет-квитанциях (счетах) за жилищно-коммунальные услуги по утвержденному Управляющим прејскуранту.

3.3.14. Устанавливать наружные блоки кондиционеров, спутниковые тарелки и другие устройства строго на своих балконах (во время работы кондиционера необходимо обеспечивать приток воздуха). Собственнику запрещено изменение оконных и балконных конструкций, которые влекут за собой изменение внешнего вида фасада.

3.3.15. Соблюдать технологические возможности электрических сетей жилого дома - не устанавливать, не подключать и не использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей установленную.

3.3.16. Не нарушать имеющие схемы учета поставки коммунальных услуг, а именно переносить приборы отопления на балкон, не нарушать пломбировку счетчиков и не менять их местоположение без письменного согласия Управляющего.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Пользоваться льготами по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством и нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления, а так же получать в установленном порядке компенсации (субсидии) по оплате жилищно-коммунальных услуг в организациях социальной защиты.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку помещения, либо установку дополнительного сантехнического или иного оборудования в порядке, установленном действующим законодательством и с согласования Управляющего.

3.4.3. Требовать от Управляющего информацию об этапах исполнения своих заявок.

3.4.4. Требовать от Управляющего перерасчета размера платы к управляющей организации в случае не оказания услуг или услуг ненадлежащего качества;

3.4.5. При обнаружении факта (фактов) неисполнения управляющей организацией обязательств по договору управления оформить акт о нарушении данных обязательств в присутствии представителя Управляющего;

3.4.6. Присутствовать совместно с сотрудниками Управляющего при снятии показаний общедомовых приборов учета ежемесячно с 20-23 число и фиксировать показания счетчика.

3.4.7. Выступать с инициативой о проведении общих собраний собственников в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

3.4.8. Знакомиться с актами плановых и внеплановых осмотров общедомового имущества.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае нарушений условий настоящего Договора виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Стороны несут ответственность за нарушение «Требований пожарной безопасности», «Правил пользования электрической и тепловой энергии», «Правил пользования системами водоснабжения и водоотведения», Правил и положений, утвержденных общим собранием собственников жилых и нежилых помещений в рамках разграничения балансовой ответственности.

4.3. В случае нарушения Собственником сроков оплаты за предоставленные услуги Управляющий вправе применять меры, предусмотренные законодательством, а именно взыскивать с Собственника пени в размере, установленном законодательством за каждый день просрочки. Размер пени указывается в счете-квитанции (счете) и подлежит уплате одновременно с оплатой услуг.

4.4. В случае возникновения препятствий доступа в занимаемое жилое (нежилое) помещение, а также в общие приквартирные помещения (тамбуры) для осмотра коммуникаций и оборудования, на основании составленного акта о не предоставлении доступа Собственник несет полную материальную ответственность за причиненный ущерб третьим лицам и Управляющему, возникший в результате аварийной или иной ситуаций, произошедшей по причине отсутствия доступа Управляющего.

4.5. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющего о смене собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по настоящему договору сохраняются за Собственником, до момента перехода права собственности к другому Собственнику (перерасчет оплаты производится после предоставления новых правоустанавливающих документов).

4.6. Границы ответственности сторон за содержание общего имущества внутри помещения Собственника определяются в соответствии с актом разграничения ответственности, отраженном в Приложении №3, к настоящему договору.

4.7. Собственники несут полную материальную ответственность за причиненный ущерб возникший в результате не проведения и (или) не принятия решений общего собрания Собственников, действий повлекших нарушение конструкции здания, его элементов и сетей, перед Управляющим и (или) третьими лицами,

4.8. Управляющий несет полную материальную ответственность за причиненный ущерб перед Собственниками, возникший в результате ненадлежащего осуществления своих обязанностей по настоящему договору.

4.10. В случае установки Собственником дополнительного оборудования на фасад здания и нарушения конструктива ограждающей конструкции, Управляющий не несет ответственности за последствия и (промерзание, протекание, продувание стен) и ущерб третьим лицам, нанесенный данным оборудованием.

5. Порядок расчетов

5.1. Собственник производит оплату за услуги по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальные услуги и дополнительные услуги (принятые на общем собрании собственников) на основании платежных документов, предоставленных Управляющим не позднее 3-го числа месяца, следующего за расчетным.

5.2. Плата за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается за один квадратный метр общей площади помещения Собственника.

5.3. Плата за дополнительные работы и услуги осуществляется исходя из утвержденных решений, принятых на общем собранием Собственников жилого дома.

5.4. Размер платы за жилищно-коммунальные работы и услуги, а также перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома изменяется с учетом изменений законодательства РФ и принятых на общем собранием собственников помещений решений.

5.5. При исполнении настоящего Договора Управляющий является третьей стороной во взаимоотношениях между Ресурсоснабжающей организацией (далее – Поставщик) и Собственником.

5.6. Размер платы по капитальному ремонту определяется на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с законодательством. Основанием выставления счетов на капитальный ремонт является Протокол общего собрания Собственников.

5.7. Оплату по счет-квитанции можно произвести в офисе Управляющего, в любом отделении ООО «Челябинвестбанка, а также в любой точке приема платежей по системе «ГОРОД», безналичным способом с сервисов банков и платежных систем.

5.8. Оплата услуг по настоящему договору юридическими лицами производится безналичным путем, в порядке, установленном действующим законодательством.

6. Срок действия договора

6.1. Договор заключается сроком на 1 (один) год.

6.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента принятия решения собственниками.

6.3. При отсутствии заявлений одной из сторон (со стороны собственников путем принятия решения общего собрания) о прекращении Договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия, данный Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, каждый раз по истечении установленного срока.

6.4. Договор составлен в двух экземплярах, первый из которых находится у Управляющего, второй – у Собственника.

6.5. Стороны предусмотрели возможность использования факсимильного воспроизведения подписи лица, уполномоченного заключать Договор от имени, Управляющего при подписании настоящего Договора и подтвердили соблюдение письменной формы сделки при проставлении факсимильной подписи.

6.6. Изменения и дополнения в настоящий Договор допускаются по соглашению сторон и на основании решений, принятых на общем собрании Собственников.

6.7. В случае смерти одного из собственников помещения, действие условий настоящего Договора остается в силе по отношению к другим Собственникам этого помещения.

6.8. Управляющий вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечению срока действия Договора, путем направления письменного уведомления Собственникам помещений не позднее 1 (одного) месяца до даты расторжения.

6.9. Собственник вправе расторгнуть Договор в случае принятия решения на Общем собрании собственников помещений многоквартирного дома о выборе другого способа управления, либо другого Управляющего в соответствии с действующим законодательством, при условии письменного извещения Управляющего, не позднее, 2 (двух) месяцев до даты расторжения.

8. Действие непреодолимой силы

8.1. Ни одна из сторон не несет ответственность перед другой стороной за задержку или невыполнение обязательств, обусловленные обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими помимо воли и желания сторон и которые нельзя было предвидеть или избежать, обстоятельства непреодолимой силу должны быть подтверждены в порядке, установленном законодательством РФ.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Все споры и разногласия между сторонами по настоящему Договору или в связи с ними разрешаются путем переговоров между сторонами.

Управляющий _____

Собственник _____

9.2. В случае невозможности достижения согласия между сторонами путем переговоров, спор разрешается в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ в суде общей юрисдикции либо в Арбитражном суде по месту нахождения ООО УК «Никс», либо по месту нахождения объекта обслуживания (Строения) по настоящему договору.

9.3. Взыскивать с Собственника задолженность по оплате коммунальных услуг в судебном порядке по правилам, предусмотренным Гражданским процессуальным кодексом РФ и Гражданским кодексом РФ по основаниям сделки, заключенной в простой письменной форме.

10. Общие условия

10.1. Все приложения, упомянутые в настоящем Договоре, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то лицами обеих сторон.

10.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений.

10.4. Управляющий и Собственники нежилых помещений имеют права заключать дополнительные соглашения к настоящему договору, не нарушающие права Собственников жилых помещений, исходя из особенностей законодательства, установленного для нежилых помещений, расположенных в многоквартирных жилых домах.

10.5. По вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством и общим собранием Собственников.

11. Адреса и реквизиты сторон

<u>УПРАВЛЯЮЩИЙ:</u> ООО «УК «НИКС» Юр. адрес: 454005, г. Челябинск, ул. Монакова, д.4 оф.17. Факт. адрес: 454091, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, д.57А, оф. 1 ОГРН: 1107451009907 ИНН: 7451303836, КПП: 745101001 р/сч 40702810990000013542 в ОАО «Челябинвестбанк» г. Челябинск к/сч 30101810400000000779 БИК 047501779 Лицензия №0064 от 02.04.2015 телефон: 8(351) 724-00-90; 724-00-95. Директор Горбунов Н.Д.	<u>СОБСТВЕННИК</u> _____ _____ _____ _____ (ФИО) телефон: _____ e/mail: _____ Собственник:
--	---

АКТ
о состоянии общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: улица Кузнецова, 13, город Челябинск, Челябинская область, Российская Федерация.
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) нет
3. Серия, тип постройки индивидуальный проект.
4. Год постройки 2015
5. Степень износа по данным государственного технического учета -
6. Степень фактического износа -
7. Год последнего капитального ремонта -
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу -
9. Количество этажей 11-16
10. Наличие подвала - техническое подполье
11. Наличие цокольного этажа - нет
12. Наличие мансарды - нет
13. Наличие мезонина - нет
14. Количество квартир - 147
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества 8
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания -
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) -
18. Строительный объем 52436 куб. м
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 13392,6 кв. м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 8759,8 кв. м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 794,2 кв. м.
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 3838,6 кв. м
20. Количество лестниц 4 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 747,4 кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров 1245,4 кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) 1329,3 кв. м.
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 7005 кв. м
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) -

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Бетонный столбчатый	хорошее
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Наружные стены: кирпичные, пеноблочные	хорошее
3. Перегородки	Кирпичные	хорошее
4. Перекрытия	Бетонные монолитные	хорошее
чердачные		
междуэтажные		

подвальные		
(другое)		
5. Крыша	Рулонная наплавляемая железобетонная с внутренним водостоком	хорошее
6. Полы	Линолеум, в с/у -керамическая плитка	хорошее
7. Проемы		
окна	стеклопакет	хорошее
двери	Стекланные (стеклопластик), металлические, филенчатые	хорошее
(другое)		
8. Отделка	Стены комнат - обои, в кухне – облицовка керамической плиткой (кухонный фартук), потолки - покраска	
внутренняя		хорошее
наружная	Облицовка лицевым кирпичом или блоками	хорошее
(другое)		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные	Имеется	хорошее
электроплиты	Имеется возможность подключения	
телефонные сети и оборудование	Имеется	Хорошее
сети проводного радиовещания	Имеется	Хорошее
сигнализация	Имеется пожарная, охранная	Хорошее
мусоропровод	Отсутствует	
лифт	Имеется (6 шт.)	Хорошее
вентиляция	Имеется (естественная)	Хорошее
(другое)		
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение	Имеется	Хорошее
холодное водоснабжение	Имеется	Хорошее
горячее водоснабжение	Имеется	Хорошее
водоотведение	Имеется	Хорошее
газоснабжение	Отсутствует	Хорошее
отопление (от внешних котельных)	Имеется	Хорошее
отопление (от домовой котельной) печи		
калориферы		
АГВ		
общедомовые приборы учета:		
тепла	имеется	
воды	имеется	
электроэнергии	имеется	Хорошее
11. Крыльца	отсутствуют	

Примечание: настоящий акт соответствует конкурсной документации администрации г. Челябинска для многоквартирного жилого дома по ул. Кузнецова 13 от 17.04.2015 г.

**Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества,
необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества**

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.м. общей площади (рублей в месяц)
Содержание помещений, входящих в состав общего имущества			
Подметание эвакуационных лестничных клеток (1-4 подъезды)	2 раза в месяц	129 552,24	1,24
Мытье эвакуационных лестничных клеток (1-4 подъезды)	1 раз в месяц		
Мытье лестнично-лифтового холла на 1 этаже (1-4 подъезды)	ежедневно		
Мытье лифтового холла (квартирного коридора) на 2-16 этажах (1-4 подъезды)	1 раз в месяц		
Сухая уборка лифтового холла (квартирного коридора) 2-16 этажи (1-4 подъезды)	1 раз в неделю		
Подметание пола кабины лифта и влажная уборка	5 раз в неделю		
Влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, дверных ручек	1 раз в квартал		
Мытье окон мест общего пользования	2 раза в год		
ИТОГО		129 552,24	1,24
Уборка придомовой территории			
В холодный период года			
Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	1 раз в сутки в дни снегопада	134 138,16	2,57
Сдвигание свежевывающего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см	2 раза в сутки в дни снегопада		
Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения	2 раза в месяц		
Очистка придомовой территории от наледи и льда	1 раз в 3 дня во время гололеда		
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в сутки		
Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда		
Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	1 раз в сутки		
ИТОГО		134 138,16	2,57
В теплый период года			
Подметание и уборка придомовой территории	1 раз в неделю	134 138,16	2,57
Уборка и выкашивание газонов	1 раз в месяц		
Прочистка ливневой канализации	1 раз в месяц		
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в сутки		
Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	1 раз в сутки		
ИТОГО		134 138,16	2,57
Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации			

Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламливание, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями	1 раз в месяц	329 039,76	3,16
Гидравлические и тепловые испытания теплообменного оборудования	1 раз в год		
Работы по очистке теплообменного оборудования оборудования и трубопроводов системы горячего водоснабжения, для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год		
Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка	1 раз в год		
ИТОГО		329 039,76	3,16
<i>Проведение технических осмотров и мелкий ремонт</i>			
Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	1 раз в квартал	686 741,52	6,59
Проверка состояния дверей подвалов, запорных устройств на них и устранение выявленных неисправностей в течение суток	2 раза в месяц, по заявкам собственников		
Проверка кровли на отсутствие протечек (при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ)	2 раза в год, по заявкам собственников		
Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	2 раза в год		
Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	1 раз в квартал;		
Проверка состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	1 раз в месяц		
Проверка и при необходимости восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	2 раза в год		
Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов и их устранение	2 раза в год, по заявкам собственников		
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 (при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ)	2 раза в год, по заявкам собственников		
Проверка вентиляционных каналов и шахт (при выявлении нарушений разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ)	1 раз в неделю, по заявкам собственников		
Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств	в сроки, установленные изготовителем, но не реже 2 раз в год		

Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	1 раз в сутки, по заявкам собственников		
Проверка состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	в сроки, установленные изготовителем, но не реже 1 раза в год		
Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	1 раз в год, по заявкам собственников		
Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	1 раз в неделю, по заявкам собственников		
Регулировка систем отопления	1 раз в год, по заявкам собственников		
Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки в соответствии с техническими требованиями	1 раз в год		
Проверка состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной сигнализации, ламп освещения	в сроки, установленные изготовителем, но не реже 1 раза в месяц		
Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем	в сроки, установленные изготовителем, но не реже 2-х раз в год		
Контроль и обеспечение исправного состояния систем дымоудаления	круглосуточно		
Аварийное обслуживание в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	круглосуточно		
Очистка и текущий ремонт элементов благоустройства (в том числе малые архитектурные формы)	2 раза в год		
Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	1 раз в квартал		
Сбор отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и передача их в специализированные организации)	ежедневно в рабочие дни		
ИТОГО		686 741,52	6,59
ОБЩАЯ СУММА - 13,56			
<i>Вывоз и организация мест накопления бытовых отходов</i>			
Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно	194 901,60	1,87
ИТОГО		194 901,60	1,87
<i>Обслуживание и ремонт лифта (6 шт на 4 подъезда: 1,2 подъезды - 1 лифт, 3,4 подъезды - 2 лифта)</i>			
Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	круглосуточно		
Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания	в соответствии с техническим паспортом	427 637,04	4,10
Обслуживание и ремонт лифта	ежедневно		
Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта	круглосуточно		
ИТОГО		427637,04	4,10

Обслуживание, проверка общедомовых приборов учета			
Обслуживание, поверка общедомовых приборов учета	в соответствии с техническим паспортом	24 076,08	0,23
ИТОГО		24 076,08	0,23

Примечание: настоящий перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества соответствует конкурсной документации администрации г. Челябинска для многоквартирного жилого дома по ул. Кузнецова 13 от 17.04.2015 г. с учетом изменений тарифов, утвержденных Решением Челябинской городской Думы от 29.04.2015 № 8/15 с 01 июня 2015 г.

Настоящий перечень изменяется в соответствии с установленным законодательством РФ.

Тарифы изменяются по решению органов местного самоуправления в соответствии с действующим порядком.

**Акт разграничения ответственности
за эксплуатацию коммуникаций внутри жилого помещения**

1. По системам водоснабжения несет ответственность:

Управляющий

- за общедомовые стояки системы водоснабжения дома, обслуживающие свыше одной квартиры, до запорной арматуры, отключающей внутриквартирные трубопроводы от общедомовой системы водоснабжения.

Собственник

- за внутриквартирные трубопроводы водоснабжения до запорной арматуры (включительно), отключающей внутриквартирные трубопроводы от общедомовой системы водоснабжения.

2. По системам водоотведения несет ответственность:

Управляющий

- за общедомовые стояки системы канализации, обслуживающие более одной квартиры до места врезки в стояки внутренней системы канализации квартиры.

Собственник

- за внутриквартирные трубопроводы канализации жилого помещения от места врезки в общедомовые стояки системы канализации дома.

3. По системам теплоснабжения несет ответственность:

Управляющий

- за общедомовые стояки системы отопления, обслуживающие свыше одной квартиры до запорной арматуры, отключающей помещение от общедомовой системы отопления.

Собственник

- за внутриквартирные трубопроводы отопления от места врезки в общедомовые стояки системы отопления (в т.ч. отопительные приборы, запорно – регулирующая арматура отключающая квартиру от системы, индивидуальные приборы учёта тепловой энергии, терморегуляторы).

4. По системам электроснабжения несет ответственность:

Управляющий

- за общедомовые сети до вводного отключающего устройства (автомата) в этажном щитке электроснабжения.

Собственник

- от отключающего устройства (автомата) (включительно) на концевике кабеля в этажном электрощите включительно, в том числе за электросчетчик, и сети в сторону потребителя.

**Акт разграничения ответственности
за эксплуатацию коммуникаций внутри нежилого помещения**

1. По системам водоснабжения несет ответственность:

Управляющий

- за общедомовые стояки системы водоснабжения, обслуживающие свыше одного помещения, до запорной арматуры, отключающей нежилое помещение от общедомовой системы водоснабжения.

Собственник

- за трубопроводы внутри нежилого помещения от запорной арматуры (включительно), отключающей нежилое помещение от общедомовой системы водоснабжения.

2. По системам водоотведения несет ответственность:

Управляющий

- за общедомовые стояки системы канализации, обслуживающие более одного помещения, до места врезки в стояки внутренней системы канализации нежилого помещения.

Собственник

- за трубопроводы внутренней системы канализации нежилого помещения до места врезки в стояки общедомовой системы канализации.

3. По системам теплоснабжения несет ответственность:

Управляющий

- за тепловой пункт и распределительную гребенку до запорной арматуры, отключающей нежилое помещение от общедомовой системы отопления.

Собственник

- за запорную арматуру на распределительной гребенке и систему отопления в сторону нежилого помещения.

4. По системам электроснабжения несет ответственность:

Управляющий

- за электрощитовые и вводнораспределительные устройства жилого дома

Собственник

- от концевика кабельной линии 0,4 кВт в электрощитовой жилого дома и в сторону потребителя.

Директору ООО «УК «НИКС»
Горбунову Н.Д.**СОГЛАСИЕ СУБЪЕКТА
на обработку персональных данных**

Настоящим, во исполнение требований Федерального закона «О персональных данных» №152-ФЗ от 27.07.2006г. я _____ дата рождения _____ паспорт серия _____ № _____, выдан _____

зарегистрированный (ая) по адресу _____ тел. _____ в дальнейшем «субъект персональных данных», даю согласие Обществу с ограниченной ответственностью «УК «НИКС», расположенному в г. Челябинск, по ул. Цвиллинга 57а, оф. №1, в дальнейшем «оператор персональных данных», его обособленным подразделениям на обработку моих персональных данных, включая фамилию, имя, отчество, пол, дату и место рождения, паспортные данные, адрес регистрации, контактные телефоны, справки паспортного стола обслуживающих организаций о количестве и лицах зарегистрированных по указанному месту жительства и регистрации, родственные отношения, свидетельства о праве на собственность или договор социального найма, сведения о наличии и названии предоставляемых льгот, субсидиях, данные льготного удостоверения, сведения об установке приборов учёта воды, о сроках проведения государственной поверки, площадь занимаемой квартиры. А также иные данные в целях осуществления начислений, непосредственного контакта со мной с помощью услуг электросвязи и мобильных и интернет технологий, призванного информировать о возникшей задолженности, о смене тарифов и прочее, расчётов, печати счёт-извещений и иной печатной продукции, относящейся к деятельности предприятия, проведения перерасчётов и разработки задолженности за коммунальные и жилищные услуги и доставки квитанций на оплату вышеперечисленных услуг, обработки заявок на обслуживание многоквартирного дома.

ООО «УК «НИКС» имеет право самостоятельно работать по взысканию моей задолженности либо передавать третьим лицам с сохранением конфиденциальности моих персональных данных. Настоящее согласие выдано без ограничения срока его действия.

Под обработкой персональных данных я понимаю сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, уничтожение и любые другие действия (операции) с персональными данными. Оператор вправе обрабатывать мои персональные данные посредством внесения их в электронную базу данных, включая списки (реестры) и отчётные формы, предусмотренные документами, регламентирующими представление отчётных данных (документов).

Оператор имеет право во исполнение своих обязательств передо мной на обмен (приём и передачу) персональными данными с третьими лицами, с использованием машинных носителей или по каналам связи, через посредников, с соблюдением мер, обеспечивающих их защиту от несанкционированного доступа, при условии, что их приём и обработка будут осуществляться лицом, обязанным сохранять конфиденциальность персональных данных: для предоставления льгот и субсидий с Управлением Социальной защиты населения г.Челябинска и Челябинской области; для приёма платежей: ОАО «Челябинвестбанк»; обмен данными о количестве и лицах зарегистрированных по данному месту жительства и регистрации для поддержания сведений о зарегистрированных в актуальном состоянии с обслуживающей организацией; органами государственной власти, органами местного самоуправления, в том числе, Государственному Учреждению Управления Пенсионного Фонда Российской федерации, органами внутренних дел, органом прокуратуры, судам и иным административным органам для ответов на запросы, взыскания задолженности.

Право выбора места и организации хранения моих персональных данных оставляю за ООО «УК «НИКС» и даю ему право передавать для хранения моих персональных данных третьим лицам с условием, что приняты все необходимые организационные и технические меры для защиты персональных данных от неправомерного или случайного доступа к ним.

В случае получения моего письменного заявления об отзыве настоящего согласия на обработку персональных данных, оператор обязан прекратить их обработку после завершения и подписания акта взаиморасчётов по оплате оказанных мне до этого жилищных и коммунальных услуг.

С порядком отзыва* согласия на обработку персональных данных ознакомлен.

С юридическими последствиями отказа* в предоставлении своих персональных данных ознакомлен

(дата, Ф.И.О. полностью, подпись субъекта персональных данных)

* В случае отзыва субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных оператор обязан прекратить обработку персональных данных и уничтожить персональные данные в срок, не превышающий трёх рабочих дней с даты поступления указанного отзыва, если иное не предусмотрено соглашением между оператором и субъектом персональных данных. Об уничтожении персональных данных оператор обязан уведомить субъекта персональных данных. Подлинник указанного отзыва, подписанный субъектом персональных данных, может быть представлен в офис ООО «УК «НИКС».

* В соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ "О персональных данных", разделом VIII Жилищного кодекса РФ перечень персональных данных, которые субъект персональных данных обязан предоставить в связи с вступлением в правоотношения с организацией осуществляющей управление многоквартирного дома, в котором субъект имеет собственность и необходимостью заключения договора управления.

Без представления субъектом персональных данных, договор управления многоквартирным домом не может быть заключен, что исключает возможность реализовать права и обязанности Собственника и Управляющей компании.

В частности, управляющая компания не сможет передать сведения о собственнике в «Центр начисления платежей» для начисления платежей по «Системе город», не имеет права выдавать справки о регистрации, о наличии (отсутствии) задолженности по коммунальным услугам, выписки с лицевого счета, и иные документы, передавать иную информацию и производить иные действия, установленные законодательством РФ для настоящего вида правоотношений, пока персональные данные гражданина, вступающего в правоотношения с Управляющей компанией обезличены.