

**Договор №_____ управления многоквартирным домом
по адресу г. Челябинск, ул. Толбухина 3**

г. Челябинск

«_____» _____ 2019 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. Толбухина 3, кв. № _____;

ФИО: _____

паспорт: _____

реквизиты правоустанавливающего документа на помещение:

телефон: _____ **эл. почта:** _____

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации и решения общего собрания Собственников жилого дома, протокол №1 от « ___ » мая 2019 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, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом по адресу: г. Челябинск ул. Толбухина 3 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, установленными органами местного самоуправления, с учетом изменений таких тарифов органами местного самоуправления. Тариф(ы) указаны в приложении № 2 к настоящему договору, по состоянию на дату уведомления о собрании собственников по утверждению тарифа и условий договора, и изменяется согласно решениям о таких изменениях, принятых органами местного самоуправления по всем видам работ и услуг, взимать плату за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества, а также взимать плату за коммунальные услуги до момента перехода на прямые договоры с РСО.

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

3.1.4. 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.

3.1.5. 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, в сроки, установленные законодательством РФ.

3.1.6. Производить начисления платежей, обеспечивая выставление счета-извещения (платежного документа) в срок до 5 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Счет-извещение направляется в почтовую ячейку (почтовый ящик) по месту нахождения помещения Собственника.

3.1.7. 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.

3.1.8. Оказывать дополнительные услуги, направленные на содержание общего имущества и производить начисления платежей за дополнительные работы и услуги отдельными строками в платежных документах, в соответствии с тарифами и условиями оказания таких услуг, утвержденными решением общего собрания Собственников помещений.

3.1.9. 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.

3.1.10. 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.

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

3.1.12. Поставка коммунальных услуг осуществляется в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354. до принятия решения о переходе на прямые договоры с РСО.

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 жилищных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

3.2.4. Проводить проверку работы установленных общедомовых приборов учета и сохранности пломб. Проводить проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям общедомовых приборов учета, снимать показания общедомовых приборов учета ежемесячно.

3.2.5. В случае невнесения Собственником платы за услуги, предусмотренные настоящим Договором, в течение 2 (двух) месяцев, вести претензионную работу и переговоры с собственником, извещать его о задолженности, об ограничении (приостановлении) коммунальных услуг (в том числе в связи с образованием задолженности) с помощью любых доступных средств телефонной и электронной связи. В случае невнесения оплаты по задолженности в установленный срок, решение вопроса производится в порядке судебного производства, а также путем ограничения (приостановления) поставки коммунальных услуг.

3.2.6. Отказ Собственника от заключения настоящего договора не является основанием невнесения платы за жилищные, коммунальные услуги в любом случае и дополнительные услуги, если на общем собрании Собственников было принято решение о выборе Управляющего, утверждены условия договора и/или утверждена дополнительная услуга и ее тариф.

3.2.7. 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, и взыскивать с собственников задолженность по оплате таких услуг.

3.2.8. 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.

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

3.2.10. Обрабатывать персональные данные с согласия собственника, выраженного в официальной форме, согласно Приложению №4 к настоящему договору, в соответствии с законодательством РФ.

3.2.11. Изменять даты: снятия показаний общедомовых приборов учета, дату расчета, указанные в п. 3.3.8, 3.4.6 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 коммунальные отходы (ТКО) и иные отходы своей жизнедеятельности в контейнеры накопители, 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 дополнительные услуги, принятые на общем собрании собственников. Неиспользование жилого (нежилого) помещения не освобождает Собственников от своевременной оплаты всех услуг. Собственник обязан ежемесячно не позднее 5 числа проверять свой почтовый ящик на предмет наличия счетов-извещений и других уведомлений от Управляющего. В случае неполучения счетов-извещений собственник обязан обратиться за их получением к Управляющему. При отсутствии такого обращения, собственник считается получившим счет-извещение в срок, установленный п. 3.1.6 настоящего договора.

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.

3.3.8. **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.

3.3.9. 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.

3.3.10. 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.

3.3.11. 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.

3.3.12. 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.

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

3.3.14. Не нарушать имеющиеся 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.

3.3.15. При наличии неисправностей и иных недостатков, выявленных в процессе использования личного и общего имущества, незамедлительно уведомить об этом Управляющего по телефону диспетчерской службы.

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 только 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. Выступать с инициативой о проведении общих собраний собственников в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.
- 3.4.7. Знакомиться с документами, которые обязательны для предоставления Управляющим в силу закона.

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 энергией», «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 все перерасчеты производятся только по заявлению.
- 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) непринятия 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.
- 4.9. В случае установки Собственником дополнительного оборудования на фасад здания и нарушения конструктива ограждающей конструкции, Управляющий не несет ответственности за последствия (промерзание, протекание, продувание стен) и ущерб третьим лицам, нанесенный данным оборудованием.

5. Иные положения

- 5.5. При утверждении нового договора управления или его изменении (дополнении), все принятые по собранию собственников тарифы на дополнительные услуги или увеличенный объем услуг остаются действительными, до принятия решения собственниками об отмене услуг (уменьшении его объема до нормативного (согласно договора) или принятии новых тарифов по данным услугам на общем собрании собственников.
- 5.6. Размер платы и порядок внесения средств, порядок накопления средств и другие вопросы по капитальному ремонту определяются на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома или в соответствии с законодательством.
- 5.7. Оплату по счет-извещения можно произвести в любом отделении ООО «Челябинвестбанка, а также в любой точке приема платежей по системе «ГОРОД», безналичным способом с сервисов банков и платежных систем, в офисе Управляющего, через систему ГИС ЖКХ.
- 5.8. Оплата услуг по настоящему договору юридическими лицами производится безналичным путем, в порядке, установленном действующим законодательством.
- 5.9. Любые улучшения общего имущества, не предусмотренные проектом застройки (установка дополнительного оборудования: видеокамеры, калитки, ограничители парковки, шлагбаумы, ворота и другое оборудование) производится за счет дополнительных средств собственников по решению общего собрания, за исключением случаев, когда Управляющий устанавливает такое оборудование за свой счет для своих нужд, необходимых при осуществлении управления МКД.

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 или срока, установленного решением собрания.

6.3. При отсутствии заявлений одной из сторон (со стороны собственников путем принятия решения общего собрания) о прекращении Договора управления многоквартирным домом по окончанию срока его действия, данный Договор считается продленным на каждый следующий год, на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором. Управляющий вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке по истечении первого года действия договора, в случае если он был пролонгирован автоматически согласно настоящему пункту договора. О расторжении договора управляющий обязан известить собственников не менее чем за 30 дней до момента расторжения.

В случае, если с момента уведомления до расторжения собственники не выбрали нового управляющего, то управляющий извещает орган местного самоуправления.

Управляющий передает управление третьему лицу в случае состоявшегося решения собственников об этом также по истечении 30 дней с момента уведомления Управляющего.

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, а также наследникам умершего собственника.

7. Действие непреодолимой силы

7.1. 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.

8. Порядок разрешения споров

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

8.2. В случае невозможности достижения согласия между сторонами спор разрешается в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ в суде общей юрисдикции по месту нахождения объекта управления (Строения) по настоящему договору, либо в Арбитражном суде по месту нахождения Управляющего.

9. Общие условия

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

9.2. 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.

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

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

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

11. Адреса и реквизиты сторон

<u>УПРАВЛЯЮЩИЙ:</u>	<u>СОБСТВЕННИК</u>
ООО «УК «НИКС» Юр. адрес: 454091, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, д.57А, оф. 1 (6) 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, дисп. 8(351) 7000311 e-mail: uk-niks@yandex.ru сайт: www.uk-niks.ru	ФИО: _____ _____
Директор	Собственник:
Горбунов Н.Д.	

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

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: улица Толбухина, 3, город Челябинск, Челябинская область, Российская Федерация
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): -
3. Серия, тип постройки: -
4. Год постройки: 2019
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:
 - наземных 18
 - подземных 1
10. Наличие подвала - есть
11. Наличие цокольного этажа – нет
12. Наличие мансарды - нет
13. Наличие мезонина - нет
14. Количество квартир – 238
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества -
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 49316 куб. м.
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 13757,1 кв. м.
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир): 5776,4 кв. м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) - нет
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 3579,8 кв. м
20. Количество лестниц 3 шт.
21. Площадь земельных участков, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома 1218,7 кв. м.

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	Железобетонный ленточный	хорошее
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Наружные – трехслойные панели с дискретными связями Внутренние – Железобетонные, плоские панели	хорошее
3. Перегородки	Железобетонные, плоские панели	хорошее
4. Перекрытия	Железобетонные плиты	хорошее
чердачные		
междуэтажные		
подвальные		
(другое)		
5. Крыша	Плоская с внутренним водостоком	хорошее

6. Полы		хорошее
7. Проемы		
окна	Пластиковые окна	хорошее
двери	Входные – металлические, межкомнатные – деревянные.	хорошее
(другое)		
8. Отделка		
внутренняя	Чистовая	хорошее
наружная		хорошее
(другое)		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные		хорошее
телефонные сети и оборудование	Да	хорошее
сети проводного радиовещания	Да	хорошее
сигнализация	Нет	
мусоропровод	Нет	
лифт	Да	хорошее
вентиляция	Приточно-вытяжная	хорошее
(другое)		
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение	Имеется централизованное	хорошее
холодное водоснабжение	Имеется централизованное	хорошее
горячее водоснабжение	Имеется не централизованное	хорошее
водоотведение	Имеется централизованное	хорошее
газоснабжение	Отсутствует	
отопление (от внешних котельных)	-	-
отопление (от домовой котельной) печи	Индивидуальный тепловой пункт	-
калориферы	-	
АГВ	-	
общедомовые приборы учета:		
тепла	имеется	хорошее
воды	имеется	хорошее
электроэнергии	имеется	хорошее
11. Крыльца	Да	хорошее

Управляющий _____ Собственник _____

**Перечень
работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме, по адресу: улица Толбухина, д. 3, в рамках тарифа,
устанавливаемого ОМСУ, утв. решением ОСС –Протокол №1 от «__» мая 2019 г.**

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
Содержание помещений, входящих в состав общего имущества	
Мытье тамбуров, лестничных площадок и маршей, лифтовых кабин (1 этаж)	5 дней в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей (от 2го этажа)	1 раз в месяц
Мытье лифтового холла и квартирного коридора (от 2го этажа)	1 раз в месяц
Подметание лестничных площадок и маршей (от 2го этажа)	1 раз в неделю
Подметание лифтового холла и квартирного коридора (от 2го этажа)	1 раз в неделю
Мытье стен кабины лифта	1 раз в год
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 раз в год
Уборка придомовой территории	
Холодный период года (октябрь-март)	
Очистка крышек люков, колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	1 раз в сутки в дни снегопада (в рабочие дни)
Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения	2 раза в месяц
Очистка тротуаров от наледи и льда	1 раз в три дня (во время гололеда)
Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в три дня (во время гололеда)
Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	1 раз в сутки (в рабочие дни)
Теплый период года (апрель-сентябрь)	
Подметание и уборка придомовой территории	1 раз в неделю
Уборка и выкашивание газонов	1 раз в сезон
Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
Гидравлические и тепловые испытания теплообменного оборудования	1 раз в год
Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год
Консервация и расконсервация, регулировка, промывка, испытание (гидравлические) систем центрального отопления, промывка системы под давлением	2 раз в год
Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
Проверка температурно-влажностного режима технических помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	1 раз в квартал
Проверка состояния дверей подвалов, запорных устройств на них	1 раз в месяц, по заявкам собственников

Проверка кровли на отсутствие протечек нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение.	2 раза в год, по заявкам собственников
Выявление деформации и повреждений, несущих кровельных водоотводящих устройств, слуховых выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	2 раз 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 информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	1 раз в месяц
Проверка отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	2 раз в год
Проверка отделки фасадов и их отдельных элементов, а также обследование состояния межпанельных швов	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	2 раза в год, по заявкам собственников
Проверка вентиляционных каналов и шахт	1 раза в год, 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)	по заявкам собственников
Контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов	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	1 раз в год
Осмотры и обеспечение работоспособного состояния средств противопожарной защиты	в сроки, установленные изготовителем, но не реже 1 раза в квартал
Аварийное обслуживание в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	круглосуточно
Очистка 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	по мере необходимости
Сбор отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и передача их в специализированные организации)	ежедневно в рабочие дни
Ремонт дверей подвалов, запорных устройств на них	по мере необходимости
Восстановительные работы по устранению протечек кровли, нарушений, приводящих к протечкам	по мере необходимости
Ремонт несущих кровельных водоотводящих устройств, слуховых выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока.	по мере необходимости
Ремонт информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	по мере необходимости

Ремонт отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	по мере необходимости
Ремонт отдельных элементов фасада и межпанельных швов	по мере необходимости
Ремонт оконных и дверных заполнений, 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, проведение восстановительных работ)	по мере необходимости
Ремонт вентиляционных каналов и шахт	по мере необходимости
Ремонт насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств	по мере необходимости
Ремонт датчиков давления, температуры и расхода	по мере необходимости
Ремонт систем центрального отопления	по мере необходимости
Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	по мере необходимости
Ремонт оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	по мере необходимости
Ремонт элементов электроснабжения, изоляции проводов, цепей заземления	по мере необходимости
Осмотры и обеспечение работоспособного состояния средств противопожарной защиты	по мере необходимости
Ремонт элементов благоустройства (в том числе малые архитектурные формы)	по мере необходимости
Обслуживание и ремонт лифта	
Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	круглосуточно
Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания	в соответствии с техническим паспортом
Обслуживание и мелкий ремонт лифта	ежедневно
Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта	круглосуточно
Обслуживание, проверка общедомовых приборов учета	
Обслуживание, поверка общедомовых приборов учета	в соответствии с техническим паспортом прибора
*Размер тарифа, установленного ОМСУ, по состоянию на дату извещения о проведении общего собрания (4-6 апреля 2019 г.) - 21,93 руб./кв.м.	

*Тариф, указанный в Приложении №2 к настоящему договору, изменяется согласно решениям о его изменении, принимаемым органами местного самоуправления г. Челябинска.

Управляющий _____

Собственник _____

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

1. Отопление

Управляющий: внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, внутриквартирные ответвления от стояков до терморегуляторов (иных ограничивающих устройств) - на подаче, на обратном трубопроводе - от стояка до прибора отопления.

Собственник: от терморегуляторов (иных ограничивающих устройств на подаче), отопительный прибор до места перехода к трубе обратного трубопровода.

2. Водоснабжение

Управляющий: внутридомовая система холодного и горячего водоснабжения, состоящая из стояков, внутриквартирные ответвления от стояков до первых запорных устройств.

Собственник: первые запорные устройства на внутриквартирных ответвлениях от стояков, внутриквартирная разводка, внутриквартирные приборы учета воды, фильтры, смесители.

3. Водоотведение

Управляющий: внутридомовая система водоотведения, состоящая из стояков до соединения ответвлений внутриквартирной разводки на поэтажных крестовинах.

Собственник: ответвления внутриквартирной разводки от соединения с крестовиной на стояках, внутриквартирная разводка, унитазы, гофры на унитазах, ванны, сифоны, умывальники.

4. Электроснабжение

Управляющий: внутридомовая система электроснабжения, этажные щитки, автоматические выключатели в этажных щитках.

Собственник: ответвления от нижней точки присоединения к автоматическим выключателям в этажных щитках до внутриквартирных приборов учета электроэнергии, внутриквартирные приборы учета и автоматические выключатели, внутриквартирная разводка, выключатели, розетки.

Управляющий _____

Собственник _____

к Договору управления многоквартирным жилым домом
по адресу: г. Челябинск, ул. Толбухина 3
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, **ФИО** _____

дата рождения _____; место рождения _____

паспорт серия _____ № _____, выдан _____

зарегистрированный (ая) по адресу _____
адрес объекта обслуживания ООО «УК «НИКС» г. Челябинск, ул. Толбухина 3, кв. _____,
тел. _____, эл.почта _____

в дальнейшем именуемый (ая) «субъект персональных данных», даю согласие Обществу с ограниченной ответственностью «УК «НИКС», расположенному в г. Челябинск, по ул. Цвиллинга 57а, оф. №1 (№6), в дальнейшем «оператор персональных данных», его обособленным подразделениям на обработку моих персональных данных, указанных в настоящем согласии, 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, телерадио, мобильных, и интернет технологий, призванного информировать о возникшей задолженности, об ограничении (приостановлении) коммунальных услуг, о собраниях собственников, 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 счёт-извещений 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 УСЗН г. Челябинска и Челябинской области; для приёма платежей: ОАО «Челябвестбанк» и иным банкам; 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, ГУ УПРФ, органами внутренних дел, военкоматам, 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

* 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. N 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, отчитываться о расходах на обслуживание общего имущества многоквартирного дома перед гражданином, принимать заявки на обслуживание, 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.