

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом, расположенном
по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Южное шоссе, д.38А.

г. Нижний Новгород

« 15 » марта 2019 г.

ООО «Проспект –Сервис», именуемое в дальнейшем “Управляющая организация”, в лице Директора Бухрестовой Н.Т., действующей на основании Устава, с одной стороны и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Южное шоссе, д.38А, именуемые в дальнейшем “Собственники”, действующие на основании решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 15 марта 2019 г.), от своего имени или через уполномоченное лицо, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. По настоящему Договору управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Настоящий Договор является договором смешанного вида.

1.3. Настоящий Договор является договором с множественностью лиц со стороны собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений, согласованных с управляющей организацией и является сделкой с каждым собственником помещения в этом многоквартирном доме.

1.5. Собственники помещений дают согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по Договору управления, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

1.6. Состав и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.7. Перечень коммунальных услуг указан в Приложении № 4 к настоящему Договору.

1.8. Перечень работ по содержанию жилья указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.9. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация за плату в целях управления многоквартирным домом обязуется:

2.1.1. Оказывать собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, действуя от своего имени и за счет собственников.

2.1.2. Обеспечить предоставление собственникам жилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг холодного и горячего (при наличии центрального водоснабжения) водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) путем привлечения ресурсоснабжающих организаций, действуя от своего имени и за счет собственников.

2.1.3. В отношениях с ресурсоснабжающими организациями, поставляющими коммунальные ресурсы, Управляющая организация действует от своего имени, по поручению и за счет собственников.

2.1.3.1. Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации (с распределением всего потребления коммунальных ресурсов без остатка).

2.2. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, приведенными в Приложениях в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором.

2.2.1. Управляющая организация вправе предложить собственникам для утверждения на общем собрании экономически обоснованный размер платы (тариф) на содержание и ремонт многоквартирного дома, рассчитанный исходя из перечня и объема работ, необходимых для обеспечения соответствия содержания дома требованиям законодательства. В случае если решение о об утверждении экономически обоснованного размера платы (тарифа) собственниками не принято, управляющая компания не несет ответственности перед контролирующими органами за невыполнение работ, стоимость которых превышает размер финансирования собственниками.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен по согласованию с Управляющей организацией Общим собранием собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательных для исполнения предписаний государственных органов РФ.

2.4. Управляющая организация самостоятельно определяет очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

2.5. Управляющая организация вправе самостоятельно либо с привлечением сторонних организаций оказывать собственникам дополнительные услуги за плату, в том числе, но не ограничиваясь: услуги охраны, видеонаблюдения и СКУД. Решение об оказании и стоимости дополнительных услуг определяется собственниками на основании решения общего собрания.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

- 3.1.1. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников.
- 3.1.2. Заключать договоры на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома подрядными организациями, осуществлять контроль качества выполненных работ.
- 3.1.3. Обеспечивать предоставление собственникам жилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг холодного и горячего (при наличии центрального водоснабжения) водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями. Вопросы обеспечения предоставления коммунальных услуг, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ. В случае принятия собственниками решения о переходе на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по вывозу ТБО, предоставление коммунальных услуг осуществляется ресурсоснабжающими организациями напрямую собственнику.
- 3.1.4. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных подрядными организациями по заключенным договорам.
- 3.1.5. Контролировать качество материалов, применяемых исполнителями услуг и работ, привлеченными Управляющей организацией.
- 3.1.6. Требовать от привлеченных Управляющей организацией исполнителей услуг (работ) устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие использования материалов ненадлежащего качества.
- 3.1.7. Проводить технические осмотры многоквартирного дома с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработку мер по их устранению, проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, самостоятельно или путем заключения договоров с подрядными организациями.
- 3.1.8. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, расщепление (распределение на лицевые счета) и перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, ремонт и прочие услуги) собственников с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, в том числе единому расчетно-кассовому центру. Обеспечивать выставление квитанций-назначения не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.
- 3.1.9. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств подрядными или ресурсоснабжающими организациями, принимать участие в составлении соответствующих актов.
- 3.1.10. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу собственников.
- 3.1.11. Подготавливать предложения собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту и расчет расходов на их проведение, а также предложения относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника.
- 3.1.12. Подготавливать предложения и экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, ремонта общего имущества на очередной год.
- 3.1.13. Осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 3.1.14. Изготовить техническую документацию по многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения Договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются собственниками помещений.
- 3.1.15. Осуществлять прием и рассмотрение поступающих в адрес Управляющей организации обязательств обращений и жалоб Собственника в сроки, предусмотренные законодательством.
- 3.1.16. Осуществлять выдачу жилищных справок и иных документов в пределах своих полномочий. Принимать меры для оформления и получения Собственниками помещений и членами их семей (для физических лиц) субсидий и дотаций, предусмотренных законодательством.
- 3.1.17. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.
- 3.1.18. Осуществлять по заявлению Собственника ввод в эксплуатацию индивидуальных (общеквартирных) приборов учета коммунальных ресурсов в соответствии с действующим законодательством.
- 3.1.19. Информировать Собственников путем размещения в общедоступных местах (на входов группах в подъезды) сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению, предстоящем ремонте общего имущества многоквартирного дома.
- 3.1.20. Информировать председателя совета многоквартирного дома и/или уполномоченное собственниками лицо о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества и финансировании таких работ.
- 3.1.21. Информировать председателя совета многоквартирного дома и/или уполномоченное собственниками лицо об истечении сроков эксплуатации общего имущества.
- 3.1.22. Не реже чем один раз в год разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме предложения по мероприятиям по энергосбережению, которые технически возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.
- 3.1.23. За счет средств собственников и в пределах оплаченных ими сумм проводить обязательные мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества.
- 3.1.24. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.
- 3.1.25. Предоставить Собственнику информацию об Управляющей организации, состав которой, порядок, способы и сроки раскрытия установлены законодательством Российской Федерации.
- 3.1.26. Ежегодно предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год, в порядке и в соответствии со сроками, установленными решением общего собрания собственников.
- 3.1.27. Акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме подписываются председателем или членом совета многоквартирного дома по адресу управляющей организации не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным. В случае, если председатель либо член совета многоквартирного дома не явился в управляющую организацию для подписания акта в установленный срок, либо не направил письменный мотивированный отказ от подписания, то акт считается подписанным без возражений.

3.1.28. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом, в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.2. Действовать в интересах и за счет собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему Договору в объеме, определяемом Управляющей организацией самостоятельно.

3.2.3. Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.

3.2.4. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив в известность о дате и времени такого осмотра.

3.2.5. Встрывать помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников и присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, Управляющей организации, с составлением соответствующего акта.

3.2.6. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

3.2.7. Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего Договора. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

3.2.8. Работы и услуги, не включенные в перечень работ, предусмотренные Приложениями к настоящему Договору, оплачиваются собственниками дополнительно.

3.2.9. На условиях, определенных решениями общего собрания собственников, инвестировать собственные и заемные средства в общее имущество с их последующим возмещением собственниками.

3.2.10. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.11. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.

3.2.12. Принимать меры по взысканию задолженности с собственников помещений по оплате по настоящему Договору самостоятельно либо путем привлечения по договору третьих лиц.

3.2.13. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случае и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.14. Установить план проведения текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в пределах срока действия договора. Виды работ направляются для согласования советом многоквартирного дома председателю совета (при их избрании).

3.2.15. Изменить план текущего ремонта, установленный решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, и выполнить иные работы и услуги, а также выполнить иные работы и услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг в настоящем Договоре, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (Госжилинспекции, Государственного пожарного надзора, Роспотребнадзора и др.), о чем управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет платежей, поступающих от оплаты работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется путем размещения соответствующей информации на первых этажах подъездов многоквартирного дома и письменного уведомления председателя совета многоквартирного дома (если таковой выбран) путем направления заказного письма с уведомлением.

3.2.16. При проведении проверок контролирующими органами привлекать к участию в проверке представителей собственников помещений, если такая проверка связана с принятым собственниками решением об уменьшении состава услуги «содержание общего имущества».

3.2.17. Распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием полученных от этого денежных средств на содержание, текущий ремонт, возмещение убытков по актам вандализма, вреда по деликтным отношениям, устранение аварийных ситуаций, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками только по решению общего собрания собственников помещений.

3.2.18. Оказывать за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором.

3.2.19. В заранее согласованное с Собственником время осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.20. В заранее согласованное с Собственником время проводить осмотр, ремонт, обслуживание общего имущества, находящегося в помещении Собственника. Отказ в допуске в помещение собственника Управляющей организации для проведения осмотра, ремонта, обслуживания освобождает её от ответственности за возможные последствия такого отказа.

3.2.21. Использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества.

3.2.22. Использование помещений, указанных в п.3.2.21 Управляющей организацией может осуществляться непосредственно, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.2.23. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника, также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.24. Уступать третьим лицам право денежного требования к Собственнику, возникшее из настоящего Договора.

3.2.25. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников многоквартирного дома.

3.2.26. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

3.2.27. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.2.28. Управляющая организация не несет ответственность:

- за ущерб, который возникает для Собственника по причине недостатка у Управляющей организации денежных средств на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, возникшего в результате неуплаты Собственниками платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- в связи с использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- за аварии, произошедших не по вине управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить.

причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором, а также за дополнительные услуги, оказание которых осуществляется на основании решений общего собрания.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения.

3.3.3. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом РФ.

3.3.4. Поддерживать собственное жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории. При этом содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме, осуществляться за свой счет.

3.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

3.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулировочную или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

3.3.8. В заранее согласованное время обеспечить доступ в занимаемое помещение представителей Управляющей организации или уполномоченных Управляющей организации лиц для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий — в любое время. Обеспечить доступ к общему имуществу, находящемуся в помещении Собственника (при необходимости вскрытия/удаления архитектурных и иных конструкций для получения доступа — за счет Собственника).

3.3.9. Не производить переустройство, перепланировку жилого и подсобных помещений без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.

3.3.10. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и теплоснабжения.

3.3.11. Участвовать в составлении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

3.3.12. Участвовать в проведении ежегодного собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора;

3.3.14. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.15. В случае длительного отсутствия, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).

3.3.16. Извещать Управляющую организацию обо всех изменениях о количестве фактически проживающих в жилом помещении граждан. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и вносения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта совместно с председателем совета многоквартирного дома и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

3.3.17. Собственники нежилых помещений обязаны извещать Управляющую организацию в течение трех рабочих дней об изменении вида деятельности, осуществляемого в нежилом помещении и подать сведения о характеристике осуществляемой деятельности в нежилом помещении.

3.3.18. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, утвержденные правительством Российской Федерации.

3.3.19. Обеспечить оснащение жилого помещения приборами учета используемых коммунальных ресурсов, а так же ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.

3.3.20. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредоставления такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

3.3.21. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении помещения.

3.3.22. По требованию Управляющей организации и в согласованные с собственником помещений сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у собственника, заключившего настоящий Договор, однократно. Все последующие копии свидетельства предоставляются по соглашению сторон.

3.3.23. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении помещения.

3.3.24. Производить согласование с Управляющей организацией при заключении договора с другими организациями на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.

3.3.25. Предоставить Управляющей организации список лиц, уполномоченных Собственниками в соответствии с настоящим Договором для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору (далее — уполномоченные лица), а также членов совета многоквартирного дома с информацией об их контактных телефонах, адресах и сроке действия их полномочий. Все изменения по соответствующей информации доводятся до сведения Управляющей организации письменным извещением одного из Собственников помещений с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее трех рабочих дней с даты принятия такого решения.

3.3.26. Соблюдать следующие требования:

1) не производить перенос инженерных сетей;

2) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

интересам
общих
обла.

- 3) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок учета потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственников и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- 4) не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;
- 5) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- 6) не подключать несанкционированно оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
- 7) не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения;
- 8) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома.
- 9) Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.27. Не допускать постановку/стоянку личного транспортного средства в местах, не предназначенных для этой цели на придомовой территории.

3.3.28. Кроме соответствующих обязанностей, указанных в п.3.3 настоящего Договора, Собственники, Арендаторы нежилых помещений обязаны:

- производить уборку от мусора, снега, наледи крыльца, отмостки, урн (при их наличии) по периметру занимаемого помещения;
- заключить с Управляющей организацией или иным лицом договоры на вывоз твердых бытовых отходов, вывоз крупногабаритного мусора и на обслуживание контейнерной площадки, которой пользуется Собственник, арендатор нежилого помещения;
- при заключении Собственником нежилого помещения договора аренды с арендатором предусмотреть в нем порядок несения расходов по оплате Управляющей организации услуг, выполняемых в рамках данного Договора.

В случае, если какие-либо конструктивные элементы (крыльцо, козырек, проход и т.п.) предназначены для обслуживания исключительно нежилых помещений, Собственники (Собственник) данных нежилых помещений обеспечивают сохранность, содержание, обслуживание и ремонт этих элементов самостоятельно, либо по дополнительному договору с Управляющей организацией. В случае, если объем (интенсивность) какой-либо работы/услуги или ее части в интересах Собственников (Собственника) нежилых помещений в силу специфики использования помещения этими Собственниками превышает объем (интенсивность) установленные в определенном законодательством порядке для жилых помещений или превышает обычный объем (интенсивность) существующие при выполнении работ данного вида, указанные Собственники (Собственник) обязаны организовать выполнение дополнительного объема работ/услуг самостоятельно или по дополнительному договору с Управляющей организацией.

3.3.29. Собственник, совершивший переоборудование, переустройство, замену общего имущества без уведомления и согласования с Управляющей организацией, в результате чего произошло ухудшение нормального функционирования общего имущества, авария, и иное, повлекшее причинение вреда общему имуществу многоквартирного дома, себе и/или третьим лицам, несет полную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.

3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно правовыми актами.

3.4.5. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления в соответствии с действующим законодательством. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет председатель совета многоквартирного дома и/или уполномоченное собственниками лицо, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений, а в случае отказа или невозможности выполнить председателем совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом эти функции они делегируются одному из членов совета многоквартирного дома, а в случае его отсутствия одному из собственников помещений. В случае если председатель совета многоквартирного дома и/или уполномоченное собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из членов совета многоквартирного дома, а в случае его отсутствия одним из собственников в многоквартирном доме. В случае если уполномоченное собственниками лицо не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности, до момента выбора нового уполномоченного лица, могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.

3.4.6. Оплачивать услуги по настоящему Договору с учетом предоставленных в соответствии с законодательством льгот.

3.4.7. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

3.4.8. Требовать от Управляющей организации в части взятых ей обязательств устранения выявленных сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты по Договору.

3.4.9. Требовать перерасчета оплаты по Договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления жилищных и коммунальных услуг при наличии вины Управляющей организации в установленном законом порядке.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Оплата Собственником услуг по настоящему Договору включает в себя:

- 1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации (с распределением всего потребления коммунальных ресурсов без остатка);
- 2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, за обращение с ТКО.

- 3) при принятии такого решения общим собранием собственников помещений – плату за капитальный ремонт;
- 4) при принятии такого решения общим собранием – плату за дополнительные услуги.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, управление многоквартирным домом определяется на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации на срок не менее чем один год и устанавливается в Приложении № 5 к настоящему договору.

В случае отсутствия решения собственников по вопросу утверждения новых тарифов на последующие годы, размер платы подлежит ежегодной индексации на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищные или жилищно-коммунальные услуги на октябрь с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством.

Управляющая организация вправе применять размер платы за содержание и ремонт ниже размера, рассчитанного согласно настоящему пункту.

Управляющая организация доводит до сведения Собственников размер платы на будущий календарный год не позднее чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение в ином размере путем размещения в платежном документе, направляемого Собственнику для оплаты, или размещения объявления на входной группе в подъезде многоквартирного дома.

4.3. Собственники вправе с учетом предложений Управляющей организации принять решение об установлении иного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, чем установлен Приложением 5 настоящего Договора, путем проведения общего собрания собственников при следующих условиях:

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения согласно решению общего собрания не может быть меньше следующих величин:

1) размера платы текущего года, увеличенного на индекс потребительских цен на жилищные или жилищно-коммунальные услуги в Российской Федерации на октябрь с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством; Такое решение должно быть передано Собственниками в Управляющую организацию не позднее 30 дней до окончания периода действия установленного в соответствии с п.4.1-4.3. размера платы.

4.3.1. Изменение размера платы не требует внесения изменений в настоящий Договор.

4.4. Оплата коммунальных ресурсов осуществляется согласно утвержденным в установленном порядке тарифам ресурсоснабжающих организаций. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги указан в Приложении № 4 к настоящему Договору.

4.5. Расчетным периодом для оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливается календарный месяц с 1-го по последнее число. Срок внесения платежей Собственником - до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием не внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

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

4.8. Плата за услуги по вывозу мусора, а также за обслуживание контейнерной площадки для собственников/арендаторов нежилых помещений устанавливается с учетом норм накопления, установленных нормативно-правовыми актами Нижегородской области.

4.9. Собственники жилого помещения вправе вносить оплату по Договору пропорционально своей доле в праве собственности на помещение на основании соглашения, заключенного между всеми Собственниками одного жилого помещения и Управляющей организацией. Подписи Собственников в таком соглашении проставляются в присутствии представителя Управляющей организации.

4.10. Порядок внесения платы за работы и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения и за коммунальные услуги для Собственников/наимателей жилых помещений – с использованием услуг единого расчетно-кассового центра через кредитные или иные уполномоченные организации на расчетный счет Управляющей организации. Управляющая организация вправе заключить договоры с любой организацией на начисление платы для Собственников и наймателей, и на осуществление иных функций, связанных с получением от Собственников и наймателей платы.

4.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения, от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации. Стоимость соответствующей услуги устанавливается Управляющей организацией самостоятельно с учетом установленного размера платы.

4.12. В случае несвоевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги с Собственника взимается пеня в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяносто календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяносто календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сотрнадцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

- 5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.
- 5.2. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 5.3. Разрешение споров ведется путем переговоров, при недостижении согласия – в судебном порядке.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Способ управления многоквартирным домом может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе иной управляющей организации или иного способа управления не является основанием для досрочного расторжения Договора с Управляющей организацией.

6.2. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в случае невыполнения Управляющей организацией условий настоящего договора, если Собственником подтверждено документально ненадлежащее выполнение Управляющей организацией обязательств по Договору и Управляющей организацией не будут устранены нарушения условий договора в срок не более 3 месяцев;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен его правопреемник.

Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации:

- В случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

- При существенном нарушении Договора со стороны Собственников и пользователей помещений.

- При наступлении обстоятельств не позволяющих Управляющей организации осуществлять деятельность, составляющую предмет настоящего Договора.

- При превышении задолженности Собственников помещений за жилищно-коммунальные услуги размера суммарных сборов за эти услуги за один месяц.

- При принятии, неприятии или отказе от принятия решения общего собрания собственников помещений, которые влечут для Управляющей организации невозможность или значительное затруднение исполнения обязательств по настоящему Договору.

- При отсутствии согласования общим собранием собственников предложенного Управляющей организацией размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Уведомление о расторжении настоящего Договора направляется председателю совета многоквартирного дома (при его отсутствии – любому из Собственников почтовым отправлением, а также вывешивается на информационных досках в каждом подъезде дома, размещается на официальном сайте Управляющей организации, не менее чем за 30 дней до даты расторжения договора.

Договор считается расторгнутым в срок, указанный в уведомлении, при условии соблюдением Управляющей организацией процедуры расторжения договора.

6.3. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.4. В случае досрочного расторжения Договора техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствии такового – представителю Администрации.

6.5. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному ими лицу.

6.6. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником, советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственником (уполномоченными им лицами, советом многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

- получения от Управляющей организации информации в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

- участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;

- участие в составлении актов о нарушении условий Договора;

- инициирование общего собрания собственников;

7.2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год.

Отчет предоставляется в письменной форме и вывешивается на входах в подъезды дома.

Годовой отчет должен содержать следующую информацию: перечень выполненных работ и оказанных услуг, их стоимость, сумма задолженностей собственников помещений перед Управляющей организацией.

7.3. Собственники обязаны ознакомиться с отчетом и утвердить его либо сообщить Управляющей организации о своих возражениях по отчету в течение тридцати дней со дня его получения. При отсутствии возражений со стороны Собственников в указанный срок отчет Управляющей организации считается принятым.

Услуги и работы по настоящему Договору за соответствующий расчетный период признаются выполненными Управляющей организацией с надлежащим качеством и принятыми собственниками в случае оплаты их стоимости большинством (более 50%) от числа собственников (нанимателей) помещений в данном доме.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора; военные действия; террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую

Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) Собственником на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме на срок 5 (пять) лет.

9.1.1. Положения настоящего договора распространяют свое действие на отношения сторон с даты подписания договора.

9.2. Настоящий Договор и приложения к нему, а также возможные дополнительные соглашения к настоящему Договору, считаются подписанными с момента их акцептования (утверждения) собственниками помещений на общем собрании таких собственников или уполномоченным собственниками лицом или платежом.

9.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 6 настоящего Договора.

9.4. Если за 2 месяца до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит об отказе в его пролонгации, Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При этом отказ от пролонгации Договора со стороны Собственника, направляемый Управляющей организацией, должен быть подтвержден решением общего собрания Собственников об отказе от пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается не направленным.

9.5. Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права. При этом Собственник помещения обязан принять его в утвержденной на общем собрании редакции.

9.6. Настоящий Договор заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами с учетом положений раздела 9 настоящего Договора. Единственный экземпляр настоящего Договора хранится у Управляющей организации. Управляющая организация обязана однократно выдать заверенную копию Договора обратившемуся собственнику. Последующее предоставление копий Договора осуществляется за установленную Управляющей организацией плату, необходимую для изготовления копии.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ К НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.

10.1. Приложение № 1. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома

10.2. Приложение № 2. Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется за счет средств платы за содержание и ремонт помещений.

10.3. Приложение № 3. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется за счет средств платы за содержание и ремонт помещений.

10.5. Приложение №4. Перечень коммунальных услуг, оказываемых управляющей организацией, и определение размера платы за коммунальные услуги

10.6. Приложение №5. Стоимость отдельных услуг или работ, входящих в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, включаемых в размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на 1 квадрат общей площади жилья в месяц.

10.7. Приложение №6. Реестр подписей собственников.

11. ПОДПИСИ, АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

<p>Управляющая организация: ООО «Проспект-Сервис» 603101, пр. Молодежный д. 35 ИНН 5256056900 КПП 525601001 р/сч 40702810114170000451 БИК 042202718 кор/сч 30101810422020000718 ПАО «САРОВБИЗНЕСБАНК» ОГРН 1055227102919</p> <p>Директор  / Букреева Н.Г.</p>	<p>Собственник: <i>Крестьянин Елена Дмитриевна</i> <i>и 38-а, ул. Звониса Миски</i></p> <p></p> <p><i>Сринов Сергей Владимирович</i></p>
--	--



Состав и техническое состояние
общего имущества многоквартирного дома

Адрес многоквартирного дома: г. Нижний Новгород, ул. Южное шоссе, д.38А		
Серия, тип постройки:		
Год постройки: 2019		
Этажность:		
Количество квартир:		
Количество нежилых помещений:		
Общая площадь многоквартирного дома:		
Общая площадь жилых помещений:		
Общая площадь нежилых помещений:		
Степень износа по данным государственного технического учета (в %):		
Год последнего комплексного капитального ремонта:		
Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома:		
Кадастровый номер земельного участка:		
Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Лестницы	Количество лестничных маршей (шт.)	
Лифтовые и иные шахты	Количество лифтовых шахт (шт.)	
Коридоры	Количество (шт./м2)	
Технические этажи	Площадь м2	
Материал пола :бетон		
Технические подвалы	Площадь м2	
	Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации, вентиляции, пож. Сигнализации.	
	Перечень установленного инженерного оборудования:	
	Насосные станции, вент. Станции, ИТП, ВРУ	
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, (шт.)	
	деревянных, (шт.)	
	Металлических (шт.)	
Мусоропровод	Количество (шт.)	
	Количество грузочных устройств (шт.)	
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов (шт./м) Количество водосточных труб (шт./ м)	
Светильники в местах общего пользования	Количество (шт.)	
Радиаторы в местах общего пользования	Количество (шт.)	
Коллективные (общедомовые) приборы учета		

Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется за счет средств платы за содержание и ремонт помещений.

Услуга	Содержание услуги	Периодичность***	
Управление многоквартирным домом включает в себя:			
1.1.	Осуществление договорной работы	Выбор исполнителей, подрядных специализированных организаций, ресурсоснабжающих организаций и заключение с ними соответствующих договоров.	По мере необходимости
1.2.	Осуществление систематического контроля за исполнением заключенных договоров	Принятие и активирование выполненных работ	Ежемесячно
		Активирование фактов неисполнения/ненадлежащего исполнения подрядчиками (исполнителями) договорных обязательств	По мере необходимости
1.3.	Повышение эффективности использования общего имущества многоквартирного дома	Организация взаимодействия и расчетов с третьими лицами при передаче в возмездное пользование части общего имущества многоквартирного дома	По мере необходимости
1.4.	Работа с обращениями собственников	Прием обращений собственников	В рабочие дни
		Подготовка и направление ответов на обращения	
		Организация учета их исполнения	
		Выдача справок	
1.5.	Подготовка и представление собственникам предложений о проведении капитального ремонта (за исключением домов, относящихся к категории ветхих)	Взаимодействие с федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда	По мере необходимости
		Осмотр и активирование состояния общего имущества	
1.6.	Обеспечение взаимодействия с органами, осуществляющими поставку и снятие с регистрационного учета граждан по месту жительства и пребывания	Постановка на регистрационный учет	По мере необходимости
		Снятие с регистрационного учета	
		Выдача иных документов в пределах компетенции	
1.7.	Ведение бухгалтерского учета и отчетности	Ведение лицевого счета многоквартирного дома	Ежемесячно
		Ведение лицевых счетов собственников помещений многоквартирного дома	
1.8.	Организация начислений платежей за услуги	Расчет размера платы за оказанные услуги	Ежемесячно
		Распечатка и доставка квитанций	Ежемесячно
		Консультирование Собственников по вопросам расчетов	По рабочим дням
1.9.	Работа с контролирующими органами Взаимодействие с правоохранительными органами	Участие в мероприятиях, связанных с деятельностью контролирующих органов. Осуществление претензионно-исковой деятельности по фактам нарушения условий содержания и ремонта общего имущества, зафиксированных контролирующими органами.	По мере необходимости
1.10.	Профилактика и взыскание задолженности по оплате услуг	Профилактическая работа по недопущению задолженности;	Ежемесячно
		Досудебная работа с должниками	
		Претензионно-исковая работа с должниками	
1.11.	Организация перерасчета платы за коммунальные услуги	Рассмотрение заявлений собственников произвести перерасчет	По мере необходимости
		Активирование фактов неисполнения/ненадлежащего исполнения подрядчиками (исполнителями) договорных обязательств	По мере необходимости
		Снятие показаний приборов учета	По мере необходимости
1.12.	Информационная деятельность по подготовке и предоставлению ежегодного отчета о результатах деятельности, по раскрытию информации в соответствии с требованиями действующего законодательства	Размещение ежегодного отчета для собственников помещений	1 раз в год
		Обновление информации на официальном сайте в сети Интернет	В сроки установленные законодательством Российской Федерации
		Размещение информации на первых этажах многоквартирного дома	По мере необходимости

2	Содержание общего имущества включает в себя:		
2.1.	Осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровья граждан	<p>Кровля</p> <p>Пожарное оборудование*</p> <p>Вентиляционные каналы и шахты, дымоходы</p> <p>Газоходы при горячем водоснабжении от газовых и дровяных колонок (при их наличии)</p> <p>Холодное и горячее водоснабжение, канализация, отопление в местах общего пользования*</p> <p>Мусоропроводы*</p> <p>Электрооборудование</p> <p>Внутридомовые сети, оборудование и пульта управления оперативной диспетчерской связи*</p> <p>Вспомогательные помещения здания (лестничные клетки, чердаки, подвалы, технические подполья) с проверкой оборудования и коммуникаций находящихся в них</p> <p>Придомовая территория</p> <p>Фасады</p> <p>Дополнительный осмотр элементов и территория после проведения текущего и капитального ремонта, устранения аварий, по заявлениям Собственников (наемателей), контролирурующих органов</p>	<p>1 раз в год в период подготовки к сезонной эксплуатации</p> <p>2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации</p> <p>2 раза в год</p> <p>сезонно работающего газопользующего оборудования - перед отопительным сезоном; кирпичных - один раз в три месяца; асбоцементных, гончарных и из жаростойкого бетона - один раз в год; отопительно-варочных печей - три раза в год (перед началом и среди отопительного сезона, а также в осеннее время);</p> <p>1 раз в год в период подготовки к отопительному сезону</p> <p>2 раза в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>По мере необходимости.</p>
2.2.	Обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения	<p>Замена светильников (люминесцентных, полугерметичных для ламп накаливания); ремонт светильников люминесцентных с заменой стартеров и ламп;</p> <p>Ремонт полугерметичной осветительной арматуры</p> <p>Замена автоматов, переключателей пакетных, устройств защитного отключения, выключателей и отдельных участков электропроводки</p> <p>Замена светильников наружного освещения</p>	По мере необходимости
2.3.	Обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования	<p>Устранение протечек, утечек, срывов гидравлических затворов, санитарных приборов и негерметичности стыковых соединений в системах канализации</p> <p>Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях</p> <p>Герметизация вводов в подвальные помещения и технические подполья</p>	По мере необходимости
2.4.	Санитарное содержание помещений общего пользования	<p>Уборка общих помещений в многоквартирном доме (в том числе мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли в лестничных клетках).</p> <p>а) Подметание лестничных площадок и маршей</p> <p>б) Мытье лестничных площадок и маршей</p> <p>в) Мытье окон в подъездах</p> <p>г) Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, обметание пыли с потолков</p> <p>д) Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц</p>	<p>Ежедневно</p> <p>2 раза в месяц</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p>

		Подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов*				
2.5.	Сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, крупногабаритного мусора (КГМ)	Удаление мусора из мусороприемных камер*	ежедневно			
		Уборка мусороприемных камер*	ежедневно			
		Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов*	1 раз в месяц			
		Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода*	1 раз в год			
		Дезинфекция мусоросборников*	2 раза в год			
		Устранение засора ствола мусоропроводов*	По заявке			
		Вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно			
		Вывоз КГМ	По мере необходимости			
2.6.	Меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности	Проверка и наладка систем противопожарной сигнализации*	2 раза в год			
2.7.	Обеспечение готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов)	Регулировка и наладка систем центрального отопления*	1 раз в год в период подготовки к отопительному сезону			
		Промывка и опрессовка системы центрального отопления*	1 раз в год			
		Мелкий ремонт инженерного оборудования	По мере необходимости			
2.8.	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	<i>К весенне-летней эксплуатации:</i>				
		Очистка кровель от посторонних предметов и мусора	С 1 апреля по 31 мая			
		Укрепление водосточных труб, колен, воронок				
		Консервация системы отопления (при наличии системы отопления)				
		Переключение внутреннего водостока на летний режим работы				
		Мелкий ремонт оборудования детских и спортивных площадок, если они входят в состав общего имущества				
		Приведение в порядок чердачных и подвальных помещений за исключением ремонта				
		Укрепление домовых знаков				
		<i>К осенне-зимней эксплуатации:</i>				
		Промывка, гидравлическое испытание и устранение незначительных неисправностей системы отопления		с 1 июня по 30 сентября		
		Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулировочной арматуре				
		Мелкий ремонт частей кровель: герметизация гребней, свисов и случаев протечек				
		Остекление и закрытие чердачных слуховых окон				
		Приведение помещений подвалов, техподвальных, технических коридоров в соответствие с требованиями Правил безопасности в газовом хозяйстве (при наличии проложенных газопроводов), за исключением текущего и капитального ремонта; ограждение приямков в подвалах, восстановление освещения во взрывобезопасном исполнении, герметизация вводов инженерных коммуникаций				
		Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях				
		Переключение внутреннего водостока на зимний режим работы				
		2.9.	Уборка придомовой территории		Очистка ури от мусора	1 раз в сутки
					Промывка ури	1 раз в месяц
				<i>Летний период:</i>		
Подметание земельного участка	По мере необходимости					
Уборка мусора на контейнерных площадках*	6 раз в неделю					
Уборка мусора на детских и спортивных площадках*	По мере необходимости					
<i>Зимний период:</i>						
Сдвигка и подметание снега	По мере необходимости					
Уборка мелкого мусора	По мере необходимости					
Ликвидация скользкости	По мере необходимости					
2.10.	Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и	Кронирование кустарников и деревьев	1 раз в год			
		Окраски элементов благоустройства	1 раз в год			

	благоустройства многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества		
2.11.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Прием и рассмотрение заявок собственников и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме на законном основании Учет устранений недостатков Восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности граждан за исключением капитального ремонта	По мере необходимости
2.12.	Прочие работы	Сбрасывание снега с крыш, удаление сосулек** Обслуживание лифтового оборудования*	По мере необходимости, но не чаще 6 раз в неделю По мере необходимости

*Выполняется при наличии соответствующей конструкции, элемента, вида коммунальных услуг, инженерного или иного оборудования

** За исключением плоских кровель с внутренним водостоком

*** Периодичность может меняться в случае внесения изменений в регулирующие такую периодичность нормативно-правовые акты. В таких случаях внесение изменений в настоящий договор не требуется

Управляющая организация: ООО «Проспект-Сервис» 603101, пр. Молодежный д. 35 ИНН 5256056900 КПП 525601001 р/сч 40702810114170000451 БИК 042202718 кор/сч 30101810422020000718 ПАО «САРОВБИЗНЕСБАНК» ОГРН 1055227102919 Директор _____ / Бухарева Н.Т.	Собственник: <i>Профсоюзная советская дача</i> <i>№ 38-а, ул. Ленинское шоссе</i>  <i>Смирнов Сергей Владимирович</i>
---	---



Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется за счет средств платы за содержание и ремонт помещений,

1. **Фундаменты**
Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2. **Стены и фасады**
Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.
3. **Перекрытия**
Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
4. **Крыши**
Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. **Оконные и дверные заполнения**
Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
6. **Межквартирные перегородки**
Усиление, смена, заделка отдельных участков.
7. **Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей**
Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
8. **Полы**
Замена, восстановление отдельных участков.
9. **Внутренняя отделка**
Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
10. **Центральное отопление**
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.
11. **Водопровод и канализация, горячее водоснабжение**
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.
12. **Электроснабжение и электротехнические устройства**
Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.
13. **Вентиляция**
Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.
14. **Внешнее благоустройство**
Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.




<p>Управляющая организация: ООО «Проспект-Сервис» 603101, пр. Молодежный д. 35 ИНН 5256056900 КПП 525601001 р/сч 40702830114170000451 БИК 042202718 юр/сч 30101810422020000718 ПАО "САРОВБИЗНЕСБАНК" ОГРН 1055227102919</p> <p> Директор _____ / Букреева Н.Т.</p> <p></p>	<p>Собственник: <i>Дирекция совета дома № 38-а, ул. Эмиль Шевеле</i></p> <p> <i>Олегов Сергей Николаевич</i></p>
--	--

**Перечень коммунальных услуг, оказываемых управляющей организацией,
и определение размера платы за коммунальные услуги**

1. По настоящему договору Управляющая организация обеспечивает Собственнику жилого помещения предоставление следующих коммунальных услуг (в зависимости от степени благоустройства дома):

- 1.1. Холодное водоснабжение
- 1.2. Водоотведение
- 1.3. Отопление
- 1.4. Горячее водоснабжение
- 1.5. Электроснабжение
- 1.6. Обращение с ТКО.

В случае принятия собственниками решения о переходе на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с ТКО, предоставление коммунальных услуг осуществляется ресурсоснабжающими организациями напрямую собственнику.

<p>Управляющая организация: ООО «Перспектив-Сервис» 603101, пр. Молодежный д. 35 ИНН 5256056900 КПП 525601001 р/сч 40702810114170000451 БИК 042202718 кор/сч 30101810422020000718 ПАО "САРОВБИЗНЕСБАНК" ОГРН 1055227102919</p> <p>Директор  / Букреева Н.Т.</p> 	<p>Собственник: <i>Председатель совета дома №38-а, пр. Южное шоссе</i></p> <p></p> <p><i>Гришков Сергей Владимирович</i></p>
--	--

Стоимость отдельных услуг или работ, входящих в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, включаемых в размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на 1 кв.метр общей площади жилья в месяц

КАЛЬКУЛЯЦИЯ

I. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	3,00
II. Размер платы за содержание жилого помещения всего:	17,45
III. Расходы по управлению многоквартирным домом всего:	6,44
ВСЕГО:	26,89 рублей

<p>Управляющая организация: ООО «Проспект-Сервис» 603101, пр. Молодежный д. 35 ИНН 5256056900 КПП 525601001 р/сч 40702810114170000451 БИК 042202718 юр/сч 30101810422020000718 ПАО «САРОВБИЗНЕСБАНК» ОГРН 1055227102919</p> <p>Директор  / Бухрсова Н.Т.</p> 	<p>Собственник: <i>Председатель совета дома № 38-а, ул. Фрун- зенская</i>  <i>Ср.ков Юрий Николаевич</i></p>
---	---