

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом, расположенным
по адресу: г. Нижний Новгород, пр. Кирова, д. 2 А

г. Нижний Новгород

« 18 » декабря 2024г.

ООО «Прспект-Сервис» именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Фроловой Татьяны Юрьевны действующего на основании Устава, с одной стороны и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, пр. Кирова, д. 2 А именуемые в дальнейшем "Собственники", действующие на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «17» декабря 2024 г.), от своего имени или через уполномоченное лицо, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор является договором со множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия, одинаковые для всех Собственников жилых и нежилых помещений в доме, и заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в доме

1.2. Управляющая организация по заданию Собственников, в течение срока действия Договора обязуется за установленную плату оказывать услуги по управлению домом, оказывать услуги и (или) выполнять определенные действия по содержанию и ремонту общего имущества в доме, с учетом технического состояния и в пределах денежных средств, полученных Управляющей организацией от Собственников, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. 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. Под помещением понимается объект недвижимости (квартира, кладовая, машино-место, нежилое помещение), входящее в состав Многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приеме.

1.4. 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 ведения претензионной работы и взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной расчетной организации для ведения начислений, информационного взаимодействия с органами (учреждениями) социальной защиты, кредитным, организациям, платежным агентам), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств собственников 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 ресурсоснабжающим организациям, уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу. При обработке персональных данных собственников в целях исполнения настоящего Договора Управляющая организация обязуется соблюдать конфиденциальность и обеспечивать безопасность персональных данных Собственника.

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

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

1.7. 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 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.

2.2. 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.

2.3. 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..

2.4. 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.

2.5. Управляющая организация определяет очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей. При отсутствии Совета многоквартирного дома очередность указанных в настоящем пункте работ и услуг определяется Управляющей организацией самостоятельно.

2.6. Управляющая организация выполняет указанные выше работы в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на входных группах в подъезды или иных общедоступных местах в многоквартирном доме. Факт размещения указанного объявления подтверждается подписью председателя Совета многоквартирного дома, уполномоченного собственниками лица или любого другого собственника помещения в многоквартирном доме. Для утверждения сбора денежных средств для выполнения указанных в настоящем пункте работ Управляющая организация либо председатель Совета многоквартирного дома инициируют проведение общего собрания собственников, которое либо утверждает, либо оказывает в сборе дополнительных денежных средств.

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 с подрядными организациями, осуществлять контроль качества выполненных работ.

3.1.3. Проводить технические осмотры многоквартирного дома с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки 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.

3.1.4. 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 расчетной организации. Обеспечивать выставление платежного документа не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.5. Подготавливать предложения собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту и расчет расходов на их проведение.

3.1.6. 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.

3.1.7. Осуществлять прием и рассмотрение касающихся взятых Управляющей организацией обязательств обращений и жалоб Собственника в течение сроков, установленных законодательством. Прием обращений и жалоб осуществляется в устной форме при обращении в аварийно-диспетчерскую службу, письменно – на электронную почту Управляющей организации, а также посредством почтовых и курьерских служб.

3.1.8. 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

3.1.9. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

3.1.10. Информировать Собственников путем размещения в общедоступных местах (на входных группах в подъезды) сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению, предстоящем ремонте общего имущества многоквартирного дома за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.11. 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.

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

3.1.13. Обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в многоквартирном доме для осуществления приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг Собственникам и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме либо по соглашению с ресурсоснабжающими организациями осуществлять приостановку или ограничение предоставления коммунальных услуг Собственникам и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от технического состояния общего имущества и объема поступивших средств Собственников.

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.

- 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. Вскрывать помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в 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 перечни 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 по приглашению инициаторов собрания.
- 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. Передача долга без письменного разрешения должника запрещается, за исключением уступки права (требования) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги вновь выбранной, отобранной или определенной управляющей организации, созданным товариществом собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.
- 3.2.13. 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).
- 3.2.14. 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 деликатным отношениям, устранение аварийных ситуаций, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками по решению общего собрания собственников помещений.
- 3.2.15. Оказывать за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором.
- 3.2.16. В заранее согласованное с Собственником время проводить осмотр, ремонт, обслуживание общего имущества, находящегося в помещении Собственника. Отказ в допуске в помещение собственника Управляющей организации и/или создание препятствий при проведении осмотра, ремонта, обслуживания освобождает её от ответственности за возможные последствия такого отказа.
- 3.2.17. Использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества.
- 3.2.18. Использование помещений, указанных в п.3.2.17 Управляющей организацией может осуществляться непосредственно, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.
- 3.2.19. 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.
- 3.2.20. В соответствии с ч.12 ст.162 Жилищного кодекса РФ оставлять в своем распоряжении экономию, если по результатам исполнения Договора управления в соответствии с отчетом о выполнении Договора управления фактические расходы организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии, что полученная экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг по Договору управления.
- 3.2.21. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников многоквартирного дома.
- 3.2.22. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.
- 3.2.23. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.
- 3.2.24. Управляющая организация не несет ответственность:
- 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.);
 - при уклонении Собственников от принятия решений, связанных с проведением и надлежащим финансированием необходимых работ и услуг.
- 3.2.25. В случае самовольного (в отсутствие решения общего собрания собственников помещений) переустройства и (или) перепланировки мест общего пользования собственниками помещений, выдать уведомления всем собственникам

помещений смежных этажей о необходимости приведения мест общего пользования в первоначальный вид. Если в установленный в уведомлении срок требование не будет выполнено, самостоятельно или путем привлечения третьих лиц осуществить монтаж (демонтаж) конструкций, установленных в ходе самовольного переустройства и (или) перепланировки, в целях приведения мест общего пользования многоквартирного дома к проектному состоянию (при наличии возможности).

3.2.26. В случае установления Собственника, допустившего самовольное переустройство и (или) перепланировку мест общего пользования многоквартирного дома, возмещение расходов понесенных управляющей организацией по приведению мест общего пользования к проектному состоянию, осуществляется за его счет, в ином случае, возмещение расходов осуществляется за счет средств платы за содержание жилого помещения, внесенной Собственниками помещений многоквартирного дома. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником или иным пользователем помещения в многоквартирном доме время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в помещение Собственника представителей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и общего имущества в доме, для выполнения ремонтных работ, проверки устранения недостатков коммунальных услуг, проверки показаний индивидуальных приборов учета, для исполнения Управляющей организацией предписаний контролирующих органов при необходимости проведения работ в помещении - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время. Такое требование может быть направлено Собственнику (нанимателю) посредством вручения или направления заказным письмом письменного уведомления, смс-уведомления, направления уведомления по электронной почте или иным способом, позволяющим установить факт направления уведомления надлежащему лицу.

В случае отсутствия доступа или отказа в доступе в помещение в обусловленное время Управляющая организация оформляет Акт об отказе в доступе, в котором указывает дату, время, причину необходимости в доступе и, при наличии, причину отказа в доступе и подписывает 2 представителями Управляющей организации и 1 собственником помещения данного многоквартирного дома. Управляющая организация имеет право обратиться в суд с иском об обязанности Собственника предоставить доступ после оформления Акта об отказе в доступе.

Требовать от Собственника или иного пользователя помещения в многоквартирном доме возмещения убытков, возникших у Управляющей организации в случае невыполнения обязанности по допуску в занимаемое ими помещение в случаях, определенных настоящим пунктом Договора.

3.2.27. Взаимодействовать с Собственником помещения или назначенным им контактным лицом по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, любым доступным способом (по своему выбору и при наличии у Управляющей организации такой возможности), включая направление Управляющей организацией, привлеченным ею расчетным центром, информационных сообщений (с вложениями или без таковых) на адрес электронной почты, указанный в настоящем Договоре либо в иных документах, а также посредством использования информационно-коммуникационных сервисов (мессенджеров), аккаунт в которых привязан к номеру телефона, указанному в настоящем договоре либо в иных документах. Направленное таким способом сообщение или документ будет считаться полученным Собственником помещения лично.

3.2.28. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему Помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по Договору в судах и перед третьими лицами.

3.2.29 В целях обеспечения достаточного финансирования деятельности по предоставлению благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном жилом доме, УК имеет право в соответствии с законодательством ограничивать предоставление коммунальных услуг должникам, а также ограничивать должникам предоставление отдельных видов услуг по содержанию многоквартирного дома, а также дополнительных услуг видеонаблюдения, контроля доступа, ограничивать возможности использования отдельных видов благоустройства и оборудования, в том числе возможность использования лифтового оборудования.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Своевременно, не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным, и полностью вносить плату за содержание и ремонт помещения, 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. При внесении платы за оказанные по настоящему Договору услуги с нарушением сроков, предусмотренных настоящим Договором, оплачивать пени, начисленные Управляющей организацией в соответствии с жилищным законодательством

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

3.3.5. 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, осуществлять за свой счет.

3.3.6. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах 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.

3.3.7. 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.

3.3.8. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и

горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

3.3.9. В заранее согласованное время обеспечить допуск 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).

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

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

3.3.13. 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;

3.3.14. В случае длительного отсутствия, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (в том числе перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения).

3.3.15. Извещать Управляющую организацию обо всех изменениях о количестве фактически проживающих в жилом помещении граждан, а также обо всех обстоятельствах, влияющих на предоставление жилищных или коммунальных услуг, права собственников, пользователей и третьих лиц. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения 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.

3.3.16. Собственники нежилых помещений обязаны извещать Управляющую организацию в течение трёх 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. Представлять 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.

3.3.20. 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.

3.3.21. 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.

3.3.22. Уполномочить Председателя совета многоквартирного дома, члена совета многоквартирного дома или иное лицо (собственника помещения многоквартирного дома) участвовать от имени собственников в подписании Актов выполненных работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома. Указанные лица ежемесячно в срок с 1 по 10 число месяца, следующего за отчетным являются в офис управляющей организации для подписания указанных актов. В случае не в указанный срок указанных лиц в управляющую организацию для подписания актов и отсутствия мотивированных возражений, поступивших в управляющую организацию в тот же срок, акты считаются подписанными указанными лицами.

3.3.23 В случае отсутствия в управляющей организации сведений о действующем Совете многоквартирного дома, лице, уполномоченном на подписание актов выполненных работ, оказанных услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома, указанные акты могут быть подписаны любым собственником многоквартирного дома.

3.3. 24. Соблюдать следующие требования:

- использовать придомовую территорию исключительно для прохода; не загораживать автомобилем пожарные проезды;

- контролировать, чтобы лица, перемещающиеся по коридору и/или сопровождающие груз, соблюдали правила пропускного режима (охраны и/или контроля доступа), установленного в многоквартирном доме; время присутствия таких лиц в многоквартирном доме не должно превышать времени, достаточного и для прохода и/или перемещения грузов; лица и грузы должны перемещаться безопасными способами, не допуская повреждения общего или индивидуального имущества в здании и не создавая неудобства в пользовании общим имуществом;

- контролировать, чтобы перемещаемые грузы были: а) безопасными (как при перемещении, так и в процессе эксплуатации предметов, сетей и оборудования должны быть исключены взрывоопасность, самовоспламенение, пожароопасность грузов, а также любые угрозы вредоносного воздействия на человека и имущество (биологического, химического, лучевого (радиационного), электромагнитного и иного воздействия); б) очищенными от грязи, снега, копоти, пыли и т.п.; в) не превышающими допустимые габариты и вес, обусловленные техническими

и эксплуатационными характеристиками лифтов, плит перекрытия и иных элементов здания;

- не допускать складирование грузов и захламление мест общего пользования любыми предметами (в том числе тарой, упаковкой от грузов);

- соблюдать запрет размещения (не размещать) наружного блока кондиционера вне мест на фасаде многоквартирного дома, специально предназначенных для размещения наружных блоков кондиционеров (корзины для кондиционеров); окрашивать размещаемый наружный блок кондиционера в цвет фасада в соответствии с тоном колера (оттенком цвета), предоставленным управляющей организацией, организовывать отвод воды (дренаж) от кондиционера в канализацию;

- соблюдать запрет на изменение конфигурации и цвета наружных оконных рам, остекления лоджий и оконных проемов, соблюдать запрет на изменение цвета остекления, в том числе путем наклейки тонирующей, солнцезащитной, светоотражающей пленки;

- соблюдать запрет на изменение конфигурации, типа и материала балконного ограждения; не остеклять балконы, не возводить и балконах стены, капитальные и временные конструкции, ширмы, маркизы; не оставлять на балконах мебель, зонты, строительный мусор, растения в горшках и иные предметы без постоянного контроля, которые при определенных погодных условиях могут причинить имущественный ущерб, а также ущерб жизни и здоровью третьих лиц;

- не возводить дополнительных стен и дверных проемов (тамбуров) в общедомовых коридорах без согласования с собственниками и управляющей организацией;

- соблюдать запрет на внесение изменений в материал и конструкцию фасада многоквартирного дома, не размещать на фасаде антенны, спутниковые тарелки и иные предметы, любое механическое воздействие на фасад запрещено;

- при выполнении ремонта помещения контролировать неукоснительное соблюдение третьими лицами и строителями обязательных требований законодательства и правил техники безопасности, нести ответственность за не соблюдение третьими лицами и строителями правил, за каждый факт нарушения третьими лицами и строителями правил нести; закрыть древесно-стружечной плитой пол, стены, углы мест общего пользования по которым в ремонтируемое помещение осуществляется занос строительных материалов, тяжелых или крупногабаритных грузов, мебели до начала выполнения ремонта;

- собственник кладовой, обязан кроме правил, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора, соблюдать запрет: не демонтировать вентиляционный короб и иные инженерные коммуникации, расположенные в кладовой, не загромождать доступ к ним, соблюдая максимальную разрешенную высоту размещения полок и предметов хранения не ближе 0,5 м. до инженерных коммуникаций; предоставлять доступ управляющей организации для осмотра инженерных коммуникаций и соблюдения порядка пользования и хранения в кладовой не реже 1 раза в 6 месяцев;

- соблюдать запрет на размещение и хранение колясок, велосипедов, самокатов, санок, лежанок и иных предметов в местах общего пользования, вне мест специально предназначенных для размещения и временного хранения указанных вещей (колясочных), соблюдать запрет на размещение коробов и шкафов в общих коридорах и лоджиях. В случае обнаружения оставленные предметы, шкафа и короба будут демонтированы и вывезены управляющей организацией, как крупногабаритный мусор, без выяснения вопроса их принадлежности;

- соблюдать режим ограничения движения лифтов, установленный управляющей организацией, в период проведения строительных работ в целях обеспечения безопасности и сохранности лифтового оборудования от повреждения;

- нести дополнительные расходы на оказание услуг и выполнение работ в случае утверждения их общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, в утвержденном размере;

- соблюдать иные запрет и ограничения, в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений.

3.3.25. Собственник принимает на себя обязательство довести до сведения членов своей семьи, нанимателей (арендаторов) и членов их семей, третьих лиц, допущенных собственником к ремонту, монтажу, демонтажу, погрузке-выгрузке, такелажным работам, эксплуатации, взаимодействию с управляющей организацией, проживанию и иному пользованию помещения содержание правил и положений, установленных в п. 3.3.24, п. 3.3.26 настоящего Договора и приложениях к настоящему Договору, контролировать их выполнение, а также довести до сведения лиц, которым в будущем собственник передаст свои права владения на основании договора купли-продажи, дарения или ином основании обязанность соблюдения и содержание правил и положений, установленных в п. 3.3.24, п. 3.3.26 настоящего Договора и приложениях к настоящему Договору.

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;
- 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.
- 10) не допускать механического воздействия на фасад.

3.3.27. Не допускать остановку/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 нежилых помещений, Арендаторы нежилых помещений обязаны:

- производить уборку от мусора, снега, наледи крыльца, отмостки, урн (при их наличии) по периметру занимаемого помещения;

- заключить с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами договор на обращение с ТКО;

- 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 её 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, повлекшие причинение вреда общему имуществу многоквартирного дома, себе и/или третьим лицам, несет полную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.3.30. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий или в срок, указанный в запросе Управляющей организации:

- а) об идентификаторах Собственника, позволяющих вести реестр собственников помещений в МКД, а также претензионную и исковую работу, взыскание задолженности;
- б) об отчуждении Помещения, изменении его параметров (площадь, оборудование и т.п.);
- в) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах, проживающих;
- г) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;
- д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Получать своевременное и качественное предоставление услуг в соответствии с установленными стандартами и нормами, настоящим Договором, в том числе на своевременное устранение аварий и неисправностей в пределах границ ответственности Сторон.

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

3.4.3. 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 выполнять 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 ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий. Такое требование может быть заявлено в течение 6 месяцев после выявления факта нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора.

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 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.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, управление многоквартирным домом определяется на один квадратный метр площади помещения на 1 год в следующих размерах:

- для собственников жилых, нежилых помещений, кладовых в размере 38 руб. за 1 кв.м. площади помещения собственника в месяц;

- для собственников машино-мест в размере 1000 руб. за одно машино-место площадью до 15 кв. м. в месяц; с машино-места большей площади — 1000 руб. + доплата пропорционально площади машино-места из расчета 67 руб. за 1 кв. м. площади, превышающей 15 кв.м.;

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.

В состав указанного размера платы не входит размер платы за коммунальные услуги в целях содержания общего имущества, который рассчитывается отдельно, а также затраты на восстановление утраченного или поврежденного общего имущества в результате действия третьих лиц, которые возмещаются третьими лицами, либо собственниками в размере фактических затрат пропорционально площади помещения в собственности.

Управляющая компания вправе применить размер платы за содержание и ремонт в меньшем размере, чем установлено решением общего собрания собственников и настоящим договором.

4.3. Собственники вправе с учетом предложений Управляющей организации принять решение об установлении иного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, чем установлен п. 4.2. настоящего Договора, путем проведения общего собрания.

4.4. 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.

4.5. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием не внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.6. 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.

4.7. Порядок внесения платы за работы и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения для Собственников/нанимателей жилых помещений – с использованием услуг расчетного 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 нанимателей, и на осуществление иных функций, связанных с получением от Собственников и нанимателей платы.

4.8. В случае несвоевременного внесения платы за жилое помещение с собственника взимается пеня в размере, установленном жилищным законодательством, а именно 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 девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой 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.

4.9. Совместное участие всех собственников помещений в многоквартирном доме в расходах на содержание общего имущества в таком доме не исключает возможность учета общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме при принятии решения об установлении размера платы за содержание жилого помещения, включающей в себя в том числе плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, либо размера обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, особенностей помещений в данном доме (в частности, их назначения: жилое, нежилое, машино-место, помещения с кладовыми, кладовые и т.п.), а также иных объективных обстоятельств, которые могут служить достаточным основанием для изменения долей (размера) участия собственников того или иного вида помещений в обязательных расходах по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

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 не достижении 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 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;
- 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:

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

- При принятии, непринятии или отказе от принятия решения общего собрания собственников помещений, которые влекут 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 организации 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 если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме.

6.5. В случае расторжения договорных отношений и погашения имеющейся перед Управляющей организацией задолженности обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки.

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;
- инициирования 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 путем размещения на информационных досках.

Годовой отчет должен содержать следующую информацию: перечень выполненных работ и оказанных услуг, их стоимость, сумма задолженностей собственников помещений перед Управляющей организацией. Собственники обязаны ознакомиться с отчетом. Отчет не требует утверждения Собственниками помещений и считается принятым без замечаний, если таковые не поступят в течение двадцати календарных дней со дня его предоставления, или поступят в указанный срок, но не будут приняты обоюдно Сторонами Договора как мотивированные. При наличии обоюдно признанных Сторонами Договора мотивированных замечаний, поступивших от Собственников в течение двадцати календарных дней со дня его предоставления, Отчет считается принятым с замечаниями, что не влечет его недействительность.

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 3 (Три) года.

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.

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

9.4. Если за 1 месяц 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.

11. ПОДПИСИ, АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Управляющая организация ООО «Проспект-Сервис» 603101, г. Н. Новгород, пр. Молодежный, д.35 ИНН 5256056900 КПП 525601001 р/сч 40702810114170000451 БИК 042202718 кор/сч 30101810422020000718 ПАО "САРОВБИЗНЕСБАНК" ОГРН 1055227102919 телефон: 259-70-35 (факс) Директор  Фролова Т. Ю.	Собственник:  Коробова А. О.
---	--

Основные характеристики многоквартирного дома

Адрес многоквартирного дома: г. Нижний Новгород, пр. Кирова, д. 2 А
Год постройки: 2024
Этажность: 8 (1 подземный)
Количество квартир: 102
Количество нежилых помещений: 51
Общая площадь многоквартирного дома: 9142,2 кв.м.
Общая площадь жилых помещений: 5304,80 кв.м.
Общая площадь нежилых помещений: 1381,40 кв.м.
Кадастровый номер земельного участка: 52:18:0040210:8
Кадастровый номер жилого дома: 52:18:0040210:1502

Управляющая организация:	Собственник:
Директор  / Фролова Т. Ю.	 / Коробова А. О.



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***
1	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 Активирование фактов неисполнения/ненадлежащего исполнения подрядчиками (исполнителями) договорных обязательств	Ежемесячно 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 Подготовка и направление ответов на обращения Организация учета их исполнения Выдача справок	В рабочие дни
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 Осмотр и активирование состояния общего имущества	По мере необходимости
1.6.	Обеспечение взаимодействия с органами, осуществляющими постановку и снятие с регистрационного учета граждан по месту жительства и пребывания	Постановка на регистрационный учет Снятие с регистрационного учета Выдача иных документов в пределах компетенции	По мере необходимости
1.7.	Ведение бухгалтерского учета и отчетности	Ведение лицевого счета многоквартирного дома Ведение лицевых счетов собственников помещений многоквартирного дома	Ежемесячно
1.8.	Организация начислений платежей за услуги	Расчет размера платы за оказанные услуги Распечатка, рассылка и доставка квитанций Консультирование Собственников по вопросам расчетов	Ежемесячно Ежемесячно 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; Досудебная работа с должниками Претензионно-исковая работа с должниками	Ежемесячно
1.11.	Организация перерасчета платы за коммунальные услуги	Рассмотрение заявлений собственников произвести перерасчет Активирование фактов неисполнения/ненадлежащего исполнения подрядчиками (исполнителями) договорных обязательств Снятие показаний приборов учета	По мере необходимости По мере необходимости 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 Обновление информации на официальном сайте в сети Интернет Размещения информации на первых этажах многоквартирного дома	1 раз в год В сроки установленные законодательством Российской Федерации 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	Кровля	2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации
		Пожарное оборудование*	2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации
		Вентиляционные каналы и шахты	2 раза в год
		Холодное и горячее водоснабжение, канализация, отопление в местах общего пользования*, в т.ч. конвектора	2 раза в год
		Электрооборудование	12 раз в год
		Внутридомовые сети, оборудование и пульты управления оперативной диспетчерской связи*	2 раз в год
		Вспомогательные помещения здания (лестничные клетки, техэтажи, подвалы, технические подполья) с проверкой оборудования и коммуникаций находящихся в них	4 раза в год
		Придомовая территория	ежедневно
		Фасады	1 раз в год
2.2.	Обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения	Дополнительный осмотр элементов и территории после проведения текущего и капитального ремонта, устранения аварий, по заявлениям Собственников (нанимателей), контролирующих органов	По мере необходимости.
		Замена светильников (светодиодных ламп, полугерметичных для ламп накаливания); ремонт светильников и ламп;	По мере необходимости
		Ремонт полугерметичной осветительной арматуры	
		Замена автоматов, переключателей пакетных, устройств защитного отключения, выключателей и отдельных участков электропроводки	
2.3.	Обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования	Замена светильников наружного освещения	По мере необходимости
		Устранение протечек, утечек, срывов гидравлических затворов, санитарных приборов и негерметичности стыковых соединений в системах канализации	
		Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях	
2.4.	Санитарное содержание помещений общего пользования	Герметизация вводов в подвальные помещения и технические подполья	По мере необходимости
		Уборка общих помещений в многоквартирном доме (в том числе мытье окон, полов, дверей, лифтов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли в лестничных клетках).	
2.5.	Сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, крупногабаритного мусора (КГМ)	а)Подметание лестничных площадок и маршей	2 раза в неделю
		б)Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
		в)Мытье окон в лобби	4 раза в год
2.6.	Меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности	г)Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов с зеркалами для электросчетчиков, обметание пыли с потолков	2 раза в год
		д)Влажная протирка решеток радиаторов, перил, лестниц на техэтаж	1 раз 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)	Обеспечение вывоза твердых бытовых отходов	Ежедневно
		Обеспечение вывоза КГМ	По мере необходимости
		Дезинфекция мусоросборников*	2 раза в год
2.8.	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	Проверка и наладка систем противопожарной сигнализации*	1 раз в месяц
		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
2.9.	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	Мелкий ремонт инженерного оборудования	По мере необходимости
		К весенне-летней эксплуатации:	С 1 апреля по 31 мая
		Очистка кровель от посторонних предметов и мусора	

		Укрепление водосточных труб, колен, воронок	с 1 июня по 30 сентября
		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	
		Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре	
		Мелкий ремонт частей кровель: герметизация гребней, свищей в случае протечек	
		Приведение помещений подвалов, техподполий, 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 урн от мусора	1 раз в сутки
		Промывка урн	1 раз в месяц
		<i>Летний период:</i>	
		Подметание земельного участка	6 раз в неделю
		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	6 раз в неделю
		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 благоустройства многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества	Кронирование кустарников и деревьев	1 раз в год
		Окраска элементов благоустройства	1 раз в год
2.11.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Прием и рассмотрение заявок собственников и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме на законном основании	По мере необходимости
		Учет устранения недостатков	
		Восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности граждан за исключением капитального ремонта	
2.12.	Прочие работы	Сбрасывание снега с крыш, удаление сосулек**	По мере необходимости, но не чаще 6 раз в неделю
		Обслуживание лифтового оборудования*	По мере необходимости
2.13.	Подземный паркинг	Уборка помещений подземного паркинга	2 раза в месяц в осенне-зимний период 1 раз в месяц в летний период
		ТО автоматики системы пожаротушения ТО системы дымоудаления ТО системы вентиляции ТО дренажной системы ТО автоматических ворот ТО системы освещения Обслуживание приборов учета коммунальных ресурсов	ежемесячно, соответствии с графиком регламентных работ

		ТО системы светового регулирования движения ТО системы доступа в подземный паркинг	ежедневно
--	--	---	-----------

*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

Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых

Директор  / Фролова Т. Ю.	Собственник:  / Коробова А. О.
--	---



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 помещений, 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 контейнеро-мусоросборников.

Управляющая организация:	Собственник:
Директор  / Фролова Т. Ю.	 / Коробова А. О.

