

ДОГОВОР №__
управления многоквартирным домом

г. Нижний Новгород

«__» _____ 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-ремонтный проект» (ОГРН 1105257003224) (место нахождения: г. Нижний Новгород, бульвар Мира, д.7, пом. П28) именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Баташова Романа Викторовича, действующего на основании Устава, и

Собственники многоквартирного дома № __ расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. _____, именуемые в дальнейшем «**Собственники**», действующие на основании решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол №__ Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «__» _____ 2019 года), совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор о следующем:

Понятия и термины, используемые в договоре.

Многоквартирный дом – завершенное строительством здание, введенное в эксплуатацию на основании Разрешения о вводе объекта в эксплуатацию № _____ выданного _____ г. _____, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: _____ по адресу: город Нижний Новгород, _____, состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме.

Помещение – помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав Многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке. В случае расхождения (противоречия) сведений о площади Помещения содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета Управляющей организации или иных организаций, технической документации на Многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

Потребитель – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в Многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.

Собственники – физические или юридические лица, владеющие на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Доля Собственника – доля Собственника в праве общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов Собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорциональна общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.

Управляющая организация – организация, уполномоченная Общим собранием собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг посредством заключения договоров с соответствующими службами от имени и за счет собственников.

Исполнители – организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению собственникам работ (услуг) по капитальному и текущему ремонту, тепло-, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и пр.

В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует посредством заключения договоров с соответствующими службами от своего имени, по поручению и за счет собственников.

Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется Правительством Российской Федерации.

Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей Общего имущества Многоквартирного дома, выполнения иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность Многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, в соответствии с иными определенными законодательством требованиями.

Инженерное оборудование – лифтовое оборудование и расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и внутридомовое инженерное оборудование, предназначенные для предоставления Коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях Многоквартирного дома.

Коммунальные услуги – деятельность Управляющей организации по предоставлению Собственнику на основании заключенного с ресурсоснабжающей организацией договора коммунальных услуг, подача в помещение которых может быть осуществлена с учетом наличия в составе Общего имущества многоквартирного дома соответствующей инженерной инфраструктуры.

Аварийный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленных соответствующим актом.

Члены семей собственников жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственниками, если иное не установлено соглашением между собственниками и членами их семей. Члены семей собственников жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения. За ущерб, причиненный указанными лицами общему имуществу многоквартирного дома, ответственность несет собственник.

Высший орган управления многоквартирным домом – Общее собрание собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями деятельность по управлению многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация и Совет многоквартирного дома.

Совет многоквартирного дома – орган, выступающий в роли уполномоченного представителя интересов собственников помещений в многоквартирном доме, избранный решением общего собрания из числа собственников помещений многоквартирного дома и активно работающий с Управляющей организацией.

Представитель собственников помещений в МКД – лицо, наделенное на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома полномочиями по приемке выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему Договору.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, согласованных с Управляющей организацией и является сделкой с каждым собственником помещений в этом многоквартирном доме.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. 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 настоящему Договору, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

1.4. Право собственности на помещение:

1.4.1. Право собственности на Помещение возникает у Собственника с момента государственной регистрации права на основании договора, в силу закона, на основании судебного решения, вступившего в законную силу.

1.4.2. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Помещение у Собственника в силу закона возникает право общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома соответственно Доле Собственника.

1.4.3. С момента передачи Помещения Собственнику по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче). Собственник вправе производить в Помещении ремонтные и отделочные работы, подключиться к инженерным сетям Общего имущества, пользоваться инфраструктурой Многоквартирного дома, соблюдая при этом условия настоящего Договора, правила проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на придомовой территории многоквартирного дома.

1.4.4. С даты, когда Помещение считается переданным Собственнику, даты государственной регистрации права на Помещение или даты заключения настоящего Договора (в дату, которая наступит ранее), у Собственника возникает обязанность соблюдения условий настоящего Договора, в том числе внесения Платы за услуги.

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 управлению многоквартирным домом, 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 водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения, вывоза ТКО путем привлечения ресурсоснабжающих организаций, действуя от своего имени и за счет собственников.

В отношениях с ресурсоснабжающими организациями, поставляющими коммунальные ресурсы, Управляющая организация действует от своего имени, по поручению и за счет собственников. Если решением общего собрания собственников помещений (в соответствии с п.7.1. ст.155 ЖК РФ), договором с ресурсоснабжающими организациями предусмотрена оплата ресурсов потребителями или в случае уступки Управляющей организацией права денежного требования к потребителям по оплате потребленных коммунальных услуг ресурсоснабжающей организации, осуществляющей поставку соответствующих коммунальных ресурсов, Собственник осуществляет оплату по таким обязательствам ресурсоснабжающим организациям.

2.1.3. Оказывать собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме при принятии такого решения общим собранием собственников помещений услуги по организации охранной системы безопасности дома и придомовой территории самостоятельно и/или путем привлечения третьих лиц, действуя от имени и за счет собственников.

2.1.4. Осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, установленным Правительством Российской Федерации, другими нормативными документами в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности.

Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома указаны в Приложении №2 к настоящему Договору

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен по решению Общего собрания Собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством (в т.ч. обязательных для исполнения предписаний государственных органов РФ) и/или настоящим Договором

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 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. Управляющая организация не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не провели общее собрание о сборе дополнительных денежных средств; либо собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации.

2.6. Управляющая организация выполняет работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме только на основании решения общего собрания собственников и в объеме, предусмотренном такими собраниями.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через 30 (Тридцать) дней со дня его подписания.

3.1.2. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту, капитальному ремонту (в соответствии с решением общего собрания собственников) 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, а также предоставлять иные услуги в рамках настоящего договора.

3.1.3. Заключать договоры на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществлять контроль качества выполненных работ, приемку работ и услуг, выполненных и оказанных подрядными организациями по заключенным договорам.

3.1.4. Обеспечивать предоставление собственникам жилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, 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, действующими на момент возникновения вопроса.

3.1.5. Заключать договоры на оказание услуг по охране общего имущества собственников многоквартирного дома со специализированными организациями за счет специальных взносов собственников, осуществлять контроль за качеством оказываемых услуг при принятии такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.6. 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 самостоятельно или путем заключения договоров с подрядными организациями.

3.1.7. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, расщепление (распределение на лицевые счета) и перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, ремонт, капитальный ремонт и прочие услуги) собственников с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, в том числе единому расчетно-кассовому центру или другим организациям. Обеспечивать выставление квитанции-извещения не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.8. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

3.1.9. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

3.1.10. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

3.1.11. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами по всем вопросам, касающимся исполнения Управляющей организацией полномочий по настоящему договору (в том числе в органах местного самоуправления).

3.1.12. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.

3.1.13. Подготавливать предложения собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту, 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.

3.1.14. Информировать председателя совета многоквартирного дома и/или уполномоченное собственниками лицо о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества и финансировании таких работ.

3.1.15. 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.

3.1.16. Контролировать своевременное внесение собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов.

3.1.17. Вести реестр собственников многоквартирного дома, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

3.1.18. 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.

3.1.19. Предоставлять Собственникам информацию об Управляющей организации, состав которой, порядок, способы и сроки раскрытия установлены законодательством Российской Федерации.

3.1.20. Оказывать собственникам содействие в оформлении и получении собственниками помещений и членами их семей (для физических лиц) субсидий и дотаций, предусмотренных законодательством;

3.1.21. Своевременно ставить в известность собственников об изменении тарифов.

3.1.22. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

3.1.23. Вести журнал учета заявок о недостатках, неисправностях и повреждениях и их устранении.

3.1.24. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников и (или) лиц, пользующихся его помещением, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в сроки установленные действующим законодательством РФ, вести учет устранения указанных недостатков.

Прием указанных в настоящем пункте предложений, заявлений и жалоб осуществляется по телефону/факсу 265-94-29, а также по адресу: г. Нижний Новгород, б-р Мира, д.7, пом. П28.

При поступлении информации в соответствии с пунктом 3.3.23 настоящего Договора в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника

3.1.25. Информировать собственников о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за сутки до начала перерыва путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома.

3.1.26. Информировать собственников о причинах и предполагаемой продолжительности (если существует возможность) непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг в течение 1 суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома.

3.1.27. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.28. При прекращении действия настоящего договора в течение 7 (семи) календарных дней с момента прекращения действия настоящего Договора передать по Акту приемки-передачи техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы.

3.1.29. 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. 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 в соответствии с действующим законодательством. Уведомления Собственнику направляются по месту нахождения имущества (помещения).

3.2.4. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случае и порядке, предусмотренных действующим законодательством. Уведомления Собственнику направляются по месту нахождения имущества (помещения).

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

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

3.2.7. Работы и услуги, не включенные в содержание статей «Содержание и ремонт», «Капитальный ремонт» оплачиваются собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

3.2.8. В целях дополнительного улучшения состояния общего имущества многоквартирного дома и на условиях, определенных решениями общего собрания собственников, инвестировать собственные и заемные средства в общее имущество с их последующим возмещением собственниками.

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

3.2.10. Оказывать за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором на основании письменного заявления Собственника.

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. По согласованию с собственниками производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.13. Собственники предоставляют право управляющей организации использовать общее имущество многоквартирного дома, сдавать в аренду места общего пользования (в том числе подвальные и чердачные помещения) многоквартирного дома.

Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома.

3.2.14. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы собственников в судебных и иных инстанциях со всеми процессуальными правами, в том числе с правом на подписание искового заявления, предъявление его в суд, передачу спора на рассмотрение третейского суда, предъявление встречного иска, полный или частичный отказ от исковых требований, уменьшение их размера, признание иска, изменение предмета или основания иска, заключение мирового соглашения, передачу полномочий другому лицу (передоверие), обжалование судебного постановления, предъявление исполнительного документа к взысканию, получение присужденного имущества или денег.

3.2.15. Изменять тарифы:

- на коммунальные услуги в случае изменения указанных тарифов соответствующими службами в порядке, предусмотренном законодательством,

- на содержание и ремонт многоквартирного дома, но не чаще 1 раза в год, а в случае изменения тарифов, расценок организаций, поставляющих и оказывающих услуги Управляющей организации в соответствии со сроками их применения,

- расходы по управлению многоквартирным домом, но не чаще 1 раза в год в соответствии с предельным индексом роста цен, установленного по региону.

Информация об изменении размера тарифов доводится Управляющей организацией до собственников (путем размещения на информационном стенде многоквартирного дома) не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги и услуги по ремонту и содержанию многоквартирного дома по новым тарифам или нормативам.

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

3.2.17. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.18. Уступать третьим лицам право денежного требования к Собственникам, возникшее из настоящего Договора.

3.2.19. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.20. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявившими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.

3.2.21. Подготавливать предложения и экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, ремонта общего имущества на очередной год.

3.2.22. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности управляющей организации.

3.2.23. Распределять объем коммунальных услуг в размере превышения объема коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, определенных исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

3.2.24. Осуществлять расчеты с Собственниками и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

3.2.25. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего, Аварийного и Капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.2.26. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

3.2.27. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.26 настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.2.28. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Поддерживать 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.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за помещение, работы и услуги по управлению многоквартирным домом, коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома с даты, когда помещение считается принятым Собственником

3.3.3. В целях соблюдения прав окружающих, обеспечения безопасности сохранения эстетики жилого жема и придомовой территории, создания комфортных и безопасных условий проживания, обеспечения бесперебойного функционирования систем жизнеобеспечения соблюдать Правила проживания и пользования общим имуществом в жилом доме.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации показания счетчиков ХВС, ГВС и электроэнергии не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным, в случае нарушения указанного срока Управляющая организация вправе произвести расчет по среднемесячному потреблению, а собственник обязан оплатить за потребленные услуги, исходя из указанного расчета.

3.3.5. Участвовать совместно с Управляющей организацией в процедуре проверки показаний счетчиков (воды, электричества и т.п.) не реже 1 раза в 6 месяцев, подписывать по итогам проверки соответствующий акт. В случае отказа от участия в проверке снятия показаний, не предоставлении допуска представителей Управляющей организации в помещение, нести ответственность, согласно действующего законодательства.

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

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

3.3.8. 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.

3.3.9. 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 непредставления такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

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

3.3.11. По требованию Управляющей организации и в согласованные с собственником помещений сроки представить Управляющей организации копию выписки (свидетельства) о регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки, а также представить копию свидетельства при регистрации права собственности на помещение после проведения перепланировки помещения, произведенной в соответствии с законодательством РФ.

3.3.12. 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 организацией письменным извещением одного из Собственников помещений с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты принятия такого решения.

3.3.13. Возместить убытки Управляющей организации в виде штрафов контролирурующих органов в связи с ненадлежащим содержанием общего имущества многоквартирного дома, если их возникновение обусловлено принятием Собственниками решения об уменьшении состава услуги «содержание общего имущества».

Компенсация указанных убытков производится путем начисления соответствующих сумм каждому собственнику и предъявляя их к оплате в платежном документе по оплате услуг по настоящему Договору. Сумма, подлежащая компенсации каждым собственником, рассчитывается пропорционально его доле в общем имуществе многоквартирного дома.

3.3.14. Собственник обязан по мере необходимости допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) в занимаемое жилое или нежилое

помещение для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, относящегося к общедомовому имуществу, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

Собственник, не обеспечивший допуск представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей) в порядке и на основаниях, установленных действующим законодательством.

3.3.15. Не допускать проведения работ по монтажу (демонтажу), ремонту инженерных систем в зоне ответственности Управляющей организации другими ремонтными организациями без согласования проведения таких работ с Управляющей организацией. В случае проведения работ по монтажу (демонтажу), ремонту инженерных систем в зоне ответственности Управляющей организации иными организациями, без ее согласования, последняя не несет ответственности за качество работ и за ущерб, причиненный аварийными ситуациями на данном участке.

3.3.16. Обеспечить хранение технической документации (паспорт, инструкция) на индивидуальный прибор учета, установленный в помещении Собственника до выхода его из строя.

3.3.17. Извещать Управляющую организацию обо всех изменениях в количестве фактически проживающих в жилом помещении граждан.

3.3.18. Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в помещениях Собственника.

3.3.19. Во время проведения ремонтных работ в помещении Собственника, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Собственника (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории запрещено согласно санитарных и пожарных норм содержания жилищного фонда).

3.3.20. В случае несоблюдения требований п.3.3.18, п.3.3.19 оплатить Управляющей организации в полном объеме расходы, связанные с компанией вывоза строительного мусора Собственника, складированного в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и /или на придомовой территории, согласно выставленного Управляющей организацией счета.

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

1.производить уборку от мусора, снега, наледи крыльца, отмстки, урн по периметру занимаемого помещения;

2.заключить договора ресурсоснабжения на поставку холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, вывоз ТКО нежилого помещения в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод с ресурсоснабжающей организацией (в письменной форме). После заключения договора с ресурсоснабжающей организацией Собственник нежилого помещения в течение 5 дней с момента заключения договора обязан предоставить в адрес управляющей организации копию заключенного договора

3.заключить с Управляющей организацией договор на обслуживание контейнерной площадки, которой пользуется Собственник нежилого помещения.

3.3.22. В случае, если объем (интенсивность) какой-либо работы/услуги или ее части в интересах Собственников 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 обязаны организовать выполнение дополнительного объема работ/услуг самостоятельно или по дополнительному договору с Управляющей организацией.

3.3.23. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

3.3.24. Не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;

3.4. Собственники имеют 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 соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными, иными нормативно-правовыми актами, а также настоящим Договором.

3.4.4. Контролировать выполнение Управляющей организацией его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения или недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по Договору управления.

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. Цена Договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за коммунальные услуги, а также за содержание и ремонт многоквартирного дома для собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

– плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

– плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату по расчетом с ресурсоснабжающими организациями;

– плату за капитальный ремонт - при принятии такого решения общим собранием собственников помещений;

– плату по целевым сборам и специальным взносам - при принятии такого решения общим собранием собственников помещений.

4.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт помещений в многоквартирном доме в расчете на 1 кв.м. определяется в соответствии с протоколом согласования цены и составляет 28,90 (без учета НДС) (Приложение №5)

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется ежемесячно исходя из объёма (количества) фактически предоставленных в расчётном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчётов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы) и перерасчётов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном нормами действующего законодательства.

4.4. Изменение размера платы в порядке, предусмотренном п. 3.2.15 настоящего договора, не требует внесения изменений в настоящий договор и принятия дополнительного решения общего собрания Собственников.

4.5. Собственники вносят плату, предусмотренную настоящим договором на расчетный счет Управляющей организацией не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Плата за помещение, коммунальные и иные услуги в рамках настоящего договора вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным (платежные документы предоставляются собственникам путем помещения их в почтовый ящик соответствующей квартиры). Расчетным периодом для оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливается календарный месяц с 1- го по последнее число каждого месяца.

4.7. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

4.8. Задолженность по иным работам и услугам, не поименованным в п. 4.7 настоящего Договора и указанным в платежном документе погашается после полного погашения задолженности по работам и услугам, указанным в п. 4.7 Договора.

4.9. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинается срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).

4.10. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

4.11. Стороны пришли к соглашению о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.12. Неиспользование Собственником и иными лицами Помещения либо инфраструктуры либо какой-либо части Общего имущества Многоквартирного дома, в том числе непроживание в жилом помещении Собственника, не является основанием для освобождения Собственника от оплаты Платы за Услуги по Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством.

4.13. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

4.14. 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.

4.15. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени в соответствии действующим Законодательством Российской Федерации.

4.16. В случае отсутствия в течение 10 календарных дней после окончания расчётного месяца акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством, работы и услуги по настоящему Договору считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

4.17. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по свободным (договорным) ценам.

5. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.2. Решение Общего собрания собственников помещений об образовании товарищества собственников не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией. С момента принятия подобного решения место собственника по настоящему договору занимает ТСЖ.

5.3. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора. При этом автоматически с момента получения права собственности новым собственником, производится замена стороны по договору (старый собственник заменяется на нового).

5.4. Договор может быть расторгнут:

– по соглашению сторон;

– в судебном порядке на основании решения суда вступившего в законную силу после возмещения сторонами имеющихся между ними задолженностей;

– в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен его правопреемник;

– по требованию одной из сторон по решению суда только при существенном нарушении Договора другой стороной (существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора),

– собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если собственниками подтверждено документально ненадлежащее выполнение Управляющей организацией обязательств по договору и Управляющей организацией не будут устранены нарушения условий договора в течение двух месяцев.

5.5. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с гл.29 Гражданского кодекса РФ Управляющая организация вправе потребовать от собственников возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением

обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Расторжение Договора собственниками возможно после выплаты инвестиционной составляющей вложенной Управляющей организацией в ремонт (реконструкцию) многоквартирного дома. При этом обязательства собственников по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения собственниками указанных расходов.

5.6. Договор считается расторгнутым после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и собственниками.

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

5.8. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются Председателю, Совету дома, а в отсутствии такового - любому собственнику на хранение.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его утверждения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и действует в течение 5 (пяти) лет, автоматически пролонгируется на каждый последующий период, без ограничения количества пролонгаций.

6.2. 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.

6.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 5 настоящего Договора.

6.4. 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 действующей на тот момент редакции.

6.5. Настоящий Договор заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами с учетом положений раздела 1 настоящего Договора. Единственный экземпляр настоящего Договора хранится у Управляющей организации. Управляющая организация обязана выдать заверенную копию Договора обратившемуся собственнику.

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, 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 и вывешивается на входах в подъезды дома.

7.3. Собственники обязаны ознакомиться с отчетом и утвердить его либо сообщить Управляющей организации о своих возражениях по отчету в течение 10 (Десяти) дней со дня его представления. При отсутствии возражений со стороны Собственников в указанный срок отчет Управляющей организации считается принятым.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

8.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

8.2.1. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.

8.2.2. Загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

8.2.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

8.2.4. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

8.3. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную нормами действующего законодательства и настоящим Договором, Собственник вправе потребовать от Управляющей организации выплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с действующим законодательством и Договором.

8.4. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

8.5. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

8.6. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

8.7. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном настоящим Договором.

8.8. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ согласно Приложению №4 к настоящему Договору.

8.9. В случае невыполнения Собственником требований, установленных пунктом 3.3.24 настоящего Договора Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником Коммунальные услуги за период начиная с даты проведения Управляющей организацией предыдущей проверки, но не более чем за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлен факт демонтажа индивидуального прибора учета. Доначисление размера платы в этом случае должно быть произведено исходя из объемов коммунального ресурса, установленного нормативами с учетом повышающего коэффициента, величина которого устанавливается Правительством РФ.

8.10. 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.).

8.11. 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.

8.12. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору.

8.13. 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. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОСТУПА В ПОМЕЩЕНИЕ

9.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;

- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника;

- не реже 1 раза в 6 (Шесть) месяцев в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг;

- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

9.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

9.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

9.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

9.5. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

9.6. С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

10. ПОРЯДОК УВЕДОМЛЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ СОБСТВЕННИКОВ (ПОТРЕБИТЕЛЕЙ)

10.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

- а) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения – при необходимости) по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;

- б) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;

- в) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;

- г) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

д) путем размещения сообщения в (указывается помещение данного МКД, доступное для всех собственников помещений в данном МКД). Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме;

е) путем размещения сообщения на сайте Управляющей организации.

9.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

9.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

9.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

11.2. Местом исполнения договора (территориальной подсудностью) является (указывается полный адрес _____)

11.3. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.

11.4. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10. Приложения к договору:

10.1. Приложение №1 Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

10.2. Приложение №2 «Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме».

10.3. Приложение №3 «Положение об организации текущего ремонта жилых зданий».

10.4. Приложение №4. «Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление».

10.5. Приложение №5 «Тарифы на содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме в расчете на 1м2 общей жилой площади в месяц».

10.6. Приложение №6 «Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по электроснабжению, водоснабжению и водоотведению».

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «Жилищно-ремонтный проект»

Юр.адрес: 603086, Г.Нижний Новгород, бульвар Мира, д.7, пом.П28,

тел. 265-94-29,

ИНН 5257117306 КПП 525701001

Р/счет 40702810542000018557

Кор/счет 30101810900000000603

БИК 042202603

Доп. офис №9042/0108 ПАО «Сбербанк» в Нижнем Новгороде

Директор

_____ **Баташов Р.В.**

М.П.

Собственники: в соответствии с решением Общего собрания собственников

**Правила проживания и пользования общим имуществом в жилом доме № ___
по ул. _____ в г. Нижний Новгород**

1. Общие положения

1.1. Настоящие правила (далее - «Правила») разработаны в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Кодексом об административных правонарушениях Российской Федерации, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006г. № 25, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года № 491, Кодексом Нижегородской области об административных правонарушениях.

1.2. Основные понятия, используемые в настоящих правилах:

собственник – физическое или юридическое лицо, которому после государственной регистрации будет принадлежать право собственности на помещение в многоквартирном доме;

иные пользователи помещений - это члены семьи собственника и/или пользователя помещения (включая несовершеннолетних) независимо от того, проживают ли они постоянно или временно в данном помещении, гости, арендаторы и наниматели;

под обязанностями собственника помещений в жилых домах микрорайона понимаются выполнение правил, как собственником (будущим собственником) любого помещения в жилых домах микрорайона, так и иными пользователями помещений;

обслуживающая организация – организация, обслуживающая многоквартирный дом, а также третьи лица, привлекаемые ею для обеспечения соблюдения настоящих Правил;

под общими инженерными коммуникациями понимаются: канализационные трубы, трубопроводы холодной и горячей воды, системы отопления, электропроводка, вентиляционные шахты и каналы, пожарная сигнализация, слаботочные электрические сети, другие инженерные сети, предназначенные для общего пользования.

1.3. Все термины, использованные в настоящих Правилах, следует понимать и толковать так, как эти термины определены в законодательных актах, указанных в п.1.1. настоящих Правил.

1.4. Правила обязательны к выполнению каждым собственником и иными пользователями помещений.

1.5. Несоблюдение или нарушение данных Правил дает право применить к нарушителю меры реагирования в рамках действующего законодательства РФ. В случае, когда согласно нормам действующего законодательства РФ допущенное нарушение влечет за собой административную, гражданскую или уголовную ответственность.

1.6. Обслуживающая организация, собственник или иной пользователь помещения вправе обратиться в соответствующие органы для привлечения нарушителя к ответственности по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

1.7. Собственник помещения, заключивший гражданско-правовой договор с арендатором (нанимателем) принадлежащего ему помещения либо пригласивший третьих лиц на территорию микрорайона, обязан ознакомить указанных лиц с настоящими правилами и требовать надлежащего исполнения Правил.

1.8. Собственник помещения несет ответственность перед другими собственниками помещений жилого дома и Обслуживающей организацией за надлежащее исполнение Правил лицами, проживающими совместно с ним, арендаторами (нанимателями) принадлежащего ему помещения, другими лицами, находящимися на придомовой территории по приглашению собственника.

1.9. Проживание собственника помещения в другом месте, а также передача права пользования помещением третьим лицам не освобождают его от обязанностей, налагаемых действующим законодательством РФ и настоящими Правилами.

ВНИМАНИЕ! В случае систематического нарушения арендаторами помещений жилого дома настоящих Правил, законодательства Российской Федерации Обслуживающая организация имеет право добиваться в законном порядке, в том числе через судебные органы, применения мер административного или уголовного воздействия к нарушителям, или принудительного расторжения договора аренды.

2. Пользование общим имуществом в жилом доме.

2.1. Состав общего имущества жилого дома определяется в соответствии с действующим законодательством РФ и решениями общего собрания собственников помещений жилого дома.

2.2. Общее имущество жилого дома может использоваться лишь в целях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, и решениями общего собрания собственников.

2.3. Для размещения информации, касающейся деятельности Обслуживающей организации определяется общедоступное специальное место в подъездах жилого дома, которое оборудуется доской объявлений. Объявление должно быть снято в разумный срок после его использования.

2.4. Осуществление в местах общего пользования жилого дома производственной, коммерческой, предпринимательской, рекламной и другой профессиональной деятельности с целью получения прибыли или с некоммерческими целями допускается только по решению общего собрания собственников помещений отдельного жилого дома.

2.5. Все пути эвакуации, в том числе пожарные выходы и лестницы в жилом доме, пожарные выезды/выезды на придомовой территории не могут быть использованы для складирования и хранения каких-либо предметов, а пожарные выезды/выезды на придомовой территории - для стоянки автотранспорта.

2.6. В случае обнаружения в жилом доме и на его территории бесхозных или подозрительных предметов, следует, не трогая их, немедленно поставить в известность Обслуживающую организацию и/или полицию для принятия соответствующих мер.

2.7. Установка собственниками помещений дополнительного оборудования (радио и телевизионных антенн, кондиционеров, вентиляторов, решеток на окна и др.) за пределами помещения, в том числе на внешней поверхности стен (фасаде) жилого дома **допускается при условии письменного согласия Обслуживающей организации.**

Для установки кондиционера в жилом помещении и его внешнего блока на фасаде здания, а также спутниковых антенн необходимо получить разрешение от уполномоченного органа местного самоуправления (пп.7 п.1 ст.14 ЖК РФ). За соблюдением этой нормы следят организации по обслуживанию жилищного фонда.

2.8. Посадка/разведение растений (цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений) на придомовой территории и в местах общего пользования жилого дома разрешается только при условии предварительного согласования планов посадки с Обслуживающей организацией.

2.9. При выезде или въезде новых жителей в любое помещение жилого дома его собственник должен убрать за собой в

мусорные контейнеры, коробки, а также грязь и мусор, возникшие в результате данного переезда, и компенсировать любой ущерб, нанесенный общему имуществу жилого дома (сбитые углы, косяки, царапины в лифте, на стенах, поломка дверей лифтов и пр.).

2.10. Порядок пользования лифтом:

1) жители жилого дома обязаны неукоснительно выполнять правила пользования лифтом, размещенные в каждой кабине для всеобщего обозрения, а также требования обслуживающего персонала использовать лифт только по прямому назначению;

2) при вносе/выносе крупногабаритных предметов является обязательным предохранение от повреждений пола и напольного покрытия лифтовых холлов, коридоров, дверей и дверных проемов, а также защита дверных косяков, лифтовых дверей и кабин полиэтиленом, картоном, фанерой или другими доступными методами;

3) следует пресекать использование лифта для детских игр.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ: перегружать лифт, рисовать и портить стены лифта, освещение, двери, кнопки и другое оборудование, препятствовать открытию и закрытию дверей лифта, перевозить предметы, выступающие за габариты лифта, курить, без необходимости нажимать на кнопку «Стоп» и кнопку аварийной связи с диспетчером.

2.11. В местах общего пользования жилого дома ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- производить работы, которые могут привести к нарушению целостности дома или изменению его конструкции, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части мест общего пользования без соответствующего одобрения таких работ общим собранием собственников жилого дома и Обслуживающей организацией;

- вывешивать объявления и/или оставлять какие-либо информационные сообщения (в том числе объявления, листовки, стенгазеты и др.) на лестничных площадках, лифтах, дверях и других элементах жилого дома;

- хранить или оставлять бензин, взрывчатые, огнеопасные, легковоспламеняющиеся, едкие, другие опасные для здоровья вещества и материалы;

- оставлять детские коляски, самокаты, велосипеды, детские манежи, игрушки, мебель и другое личное имущество без присмотра на лестничных клетках, в подъездах, на открытой парковке, оборудованной на придомовой территории жилого дома, на пешеходных дорожках, газонах или иных местах общего пользования;

- сбрасывать вниз окурки, мусор и другие предметы из окон, с крыш, балконов и лоджий жилого дома;

- мусорить, оставлять бытовые отходы, расписывать и скоблить стены, пол, потолки, лестницы, а также другими способами засорять и производить порчу общего имущества жилого дома;

- писать что-либо на стенах, дверях, потолках, ступеньках лестниц, в кабинках лифтов и на любых других поверхностях мест общего пользования жилого дома и на придомовой территории;

- ломать и использовать почтовые ящики не по назначению, открывать и вынимать почту из чужого почтового ящика;

- курить и распивать спиртные напитки, употреблять наркотические средства на придомовой территории;

- уничтожать и похищать общее имущество жилого дома;

- выкручивать лампочки, разбивать стекла, ломать перила, снимать фурнитуру с окон, разбирать отопительные приборы.

2.12. На придомовой территории жилого дома ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- самовольное проведение любых земляных работ;

- самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов, любые другие действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов;

- пытаться самовольно осуществить доступ в закрытые для общего пользования помещения: подвалы, крыши, тепловые пункты, помещения лифтового хозяйства, вентиляционные шахты и кабельные каналы, электрощитки, помещения для отопления и водоснабжения жилого дома, хранения инвентаря, помещения трансформаторных подстанций, электрических шкафов;

- открывать распределительные коробки электросетей в общих помещениях, отключать электрооборудование, закрывать вентили трубопроводов.

3. Права и обязанности собственника по содержанию имущества и соблюдению общественного порядка.

3.1. Неприкосновенность жилища закреплена в Конституции Российской Федерации. Все лица, на которых распространяется действие настоящих Правил, а также представители Обслуживающей организации и службы охраны микрорайона, иные пользователи помещений обязаны соблюдать конституционный принцип неприкосновенности жилища.

3.2. Собственник обязан:

- содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет;

- использовать общее имущество жилого дома в соответствии с его прямым назначением и не нарушать права и законные интересы других собственников по пользованию данным имуществом;

- соблюдать государственные технические, противопожарные, санитарные и иные правила содержания жилых домов и придомовой территории, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества жилого дома и придомовой территории;

- обеспечить доступ технического персонала Обслуживающей организации, в принадлежащее ему помещение для контрольного технического обслуживания общих коммуникаций, проходящих через территорию отдельного помещения, а также для проведения необходимых профилактических или ремонтных работ по поиску и устранению аварий, либо для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен общему имуществу жилого дома;

- своевременно ознакомить собственников, иных пользователей помещений с настоящими Правилами и обеспечить их выполнение, предусмотрев обязанность выполнения Правил такими лицами в заключаемом с ними договоре;

- возместить имущественный и другой вред, причиненный проживающими в его помещении лицами по их вине другим собственникам помещений или общему имуществу жилого дома. *(Любой ущерб, нанесенный местам общего пользования в результате перемещения какого-либо личного имущества, вноса/выноса крупногабаритных и тяжелых предметов, должен быть устранен за счет собственника помещения, производящего указанные работы.*

3.3. **Собственник имеет право** предоставлять во владение и/или в пользование, принадлежащее ему на праве собственности помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или ином законном основании.

3.4. **Собственник несет ответственность** за действия или бездействие лиц, проживающих в его помещениях; за соблюдение настоящих Правил в период проведения ремонтно-строительных работ работниками ремонтно-строительной бригады или частными лицами.

3.5. Любые лица, находящиеся или проживающие в жилом доме, не вправе допускать совершение каких-либо действий,

нарушающих права других лиц, находящихся в здании, в том числе права на частную жизнь, труд, спокойствие и отдых.

4. Проведение ремонтно-строительных и иных работ в помещениях жилых домов

4.1. Проведение ремонтно-строительных, сварочных и пожароопасных работ в помещениях дома является объектом постоянного технического надзора со стороны Обслуживающей организации.

4.2. При производстве ремонтно-строительных работ собственник обязуется:

- соблюдать режим проведения шумовых, пыльных, сопровождающихся сильным запахом работ, установленный настоящими Правилами;
- поддерживать чистоту и порядок в лифтовых холлах и других местах общего пользования, следить за тем, чтобы в результате проведения работ не были повреждены места общего пользования жилого дома, а также за ежедневной чисткой и уборкой мест общего пользования от строительного мусора;
- разгружать и складировать стройматериалы и утилизировать строительный мусор без захламления и блокирования мест общего пользования, не оставлять строительный мусор и стройматериалы на территории поэтажных тамбуров, лестничных клеток и в других местах общего пользования на срок более 4-х часов;
- особо тщательно отслеживать соблюдение своими подрядными компаниями и рабочими техники безопасности и противопожарной безопасности, а также общественного порядка на территории микрорайона и жилого дома, в частности.

4.3. В случае проведения пыльных работ (демонтаж стен, работы с песком), а также сварочных работ должны быть установлены дополнительные защитные покрытия на вентиляционные люки и дымовые датчики в районе проведения таких работ. По завершению вентиляционные люки и дымовые датчики должны быть приведены в первоначальное состояние.

4.4. Лицами, ответственными за нарушение правил проведения ремонтно-строительных работ являются собственники помещений в жилом доме, в которых производились соответствующие работы.

4.5. Любой ущерб, нанесенный местам общего пользования в результате проведения ремонтно-строительных или иных работ в помещениях (сбитые углы, косяки, царапины в лифте, на стенах и пр.), должен быть устранен за счет средств собственника помещения, в котором такие работы производились.

ВНИМАНИЕ! Не допускается в период между 22:00 и 7:00 часами утра включение/эксплуатация любых устройств, производящих громкие звуки и шумы, сила и громкость которых может нарушить спокойствие проживающих в жилом доме. А так же работ, связанных с выделением резкого и/или интенсивного запаха (краски, смолы, лаки и т.д.) **допускается только в рабочие дни - с 9:00 до 13:00 часов и с 15:00 до 18:00 часов с обязательным перерывом с 13:00 до 15:00 часов (для отдыха малолетних детей).**

ВНИМАНИЕ! Собственник помещений, в которых производятся ремонтно-строительные работы, перепланировка, замена отделочных материалов, полностью и за свой счет обеспечивает утилизацию отходов от таких работ. Весь крупногабаритный мусор и отходы, в том числе строительный мусор, пришедшая в негодность мебель, бытовая техника, упаковочная тара должны утилизироваться и вывозиться с придомовой территории силами и средствами собственника, производящего вышеуказанные работы.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ использовать мусорные контейнеры и крупногабаритные контейнеры для сброса отходов ремонтно-отделочных и иных работ.

ВНИМАНИЕ! В случае, когда установить конкретного нарушителя оказалось невозможным по причине одновременного производства ремонтных работ в нескольких квартирах, ущерб, нанесенный местам общего пользования жилого дома, возмещается за счет средств всех собственников помещений, производящих ремонтно-строительные работы, при этом соответствующие расходы распределяются между собственниками таких помещений поровну.

5. Перепланировка и переустройство жилого помещения

5.1. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (перенос стен, дверных проемов, возведение новых стен, снос перегородок).

5.2. Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных коммуникаций, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

5.3. Собственник помещений в многоквартирном доме имеет право производить усовершенствования и изменения внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения, если они не нарушают структурной целостности несущих конструкций жилого дома, а также систему функционирования общих инженерных коммуникаций.

5.4. Проведение перепланировки, переустройства в помещениях собственника не должно приводить к превышению максимально допустимых нагрузок на несущие конструкции, инженерные системы и коммуникации жилого дома и созданию помех, сбоев в их работе при дальнейшей эксплуатации.

5.5. До проведения перепланировки и переустройства собственник помещения обязан предоставить заявление о перепланировке или переустройстве помещения с приложением копии проекта перепланировки, переустройства и согласовать проект с Обслуживающей организацией.

5.6. Собственник помещений в многоквартирном доме обязан не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений в процессе эксплуатации, а также при проведении мероприятий по переустройству помещения.

5.7. Собственник помещений в многоквартирном доме обязан не проводить мероприятий по переоборудованию, изменяющих проектную конструкцию подводящих инженерных сетей и затрагивающих целостность общих внутридомовых стояков отопления, холодного, горячего водоснабжения и канализации, в т.ч. не устанавливать регулирующую и запорную арматуру на общих внутридомовых стояках (изменение конструкции подводящих сетей, их диаметра, сокрытия в стенах приводит к изменению работоспособности сетей значительно усложняет обслуживание этих сетей).

5.8. Собственник помещений в многоквартирном доме обязан не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы отопления и/или горячего водоснабжения (горячее водоснабжение помещений в доме осуществляется по закрытой схеме, которая транзитом проходит через все квартиры по стояку и имеет определенную проектную конфигурацию, изменение которой приведет к ухудшению работы горячего водоснабжения по стояку, либо полностью блокирует работу стояка).

5.9. Собственник помещений в многоквартирном доме обязан не использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению: не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы отопления, не производить слив теплоносителя из системы приборов отопления в помещении собственника (данные мероприятия ведут к разбалансировке тепла по стояк отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги).

5.10. Собственник помещений в многоквартирном доме обязан не производить мероприятий по переносу и /или устройству дополнительных радиаторов отопления в застекленных лоджиях и балконах и не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без письменного согласования с Управляющей организацией (установка более мощных отопительных приборов вдет к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к

повышению затрат на приобретение данной услуги).

5.11. Собственник помещений в многоквартирном доме обязан не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети без письменного согласования с Управляющей организацией.

5.12. После проведения перепланировки или переустройства собственник помещения обязан предоставить в Обслуживающую организацию копию нового технического паспорта жилого/нежилого помещения.

ВНИМАНИЕ! Все изменения, затрагивающие целостность несущих конструкций и общих инженерных коммуникаций жилого дома, должны проводиться с соблюдением требований действующего законодательства (ст.25-29 Жилищного кодекса РФ).

Собственник при проведении незаконной перепланировки, переустройства помещений, в результате которых нанесен ущерб другим собственникам, их имуществу, а также общему имуществу жилого дома, принимает на себя все риски и ответственность и обязан в полном объеме возместить такой ущерб за свой счет.

6. Перепланировка и переустройство мест общего пользования

6.1. Собственники помещений отдельного жилого дома, не имеют право проводить перепланировку, переустройство помещений, находящихся в общем пользовании.

6.2. Перепланировки, переустройства, связанные с изменением назначения или ликвидацией помещений, предназначенных для совместного использования; затрагивающие целостность дома и его отдельных частей, капитальных стен, межэтажных перекрытий, окон (перенос общих инженерных сетей, возведение дополнительных строений и пристроев, изменение этажности, выделение отдельных входов), а также аналогичные перепланировки, переустройства допускаются на основаниях, предусмотренных действующим законодательством РФ, по решению общего собрания собственников, принятого 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений, на основании проекта, утвержденного в установленном порядке.

6.3. Перепланировки, переустройства, связанные с незначительными или временными изменениями в конструкциях помещений совместного использования, установка предметов мебели, осветительных приборов, чистовая отделка помещений, возведение временных перегородок, установка и замена дверей, установка на них замков и замочно-переговорных устройств, проведение текущих ремонтов общих помещений допускается по решению Обслуживающей организации, если данная перепланировка, переустройство не нарушает прав других собственников на пользование общим имуществом.

6.4. Перепланировки, переустройства, ремонты общего имущества жилого дома должны:

- 1) соответствовать санитарным нормам, нормам охраны труда, пожарной безопасности, положениям настоящих Правил и соответствующим требованиям действующего законодательства РФ;
- 2) не нарушать прав собственников на доступ к своим помещениям, а также к другому общему имуществу жилого дома, такому как: лифты, лестничные клетки, электрощитки, счетчики и др.

6.5. Ремонтные работы по устранению повреждений или выхода из строя оборудования в местах общего пользования, производятся за счет собственника помещения или лица, по вине которого произошло это повреждение.

6.6. В случае засорения стояка канализации, когда установить конкретного нарушителя не имеется возможным по причине одновременного производства ремонтных работ в нескольких помещениях, работа по очистке стояка производится за счет средств собственников помещений, производящих ремонтно-строительные работы, в пользовании которых находится этот стояк, при этом соответствующие расходы распределяются между собственниками таких помещений поровну.

ВНИМАНИЕ! По факту повреждения оборудования Обслуживающей организацией составляется акт, который является основанием для принятия соответствующих мер к нарушителю.

7. Сбор и утилизация бытовых отходов

Весь бытовой мусор и пищевые отходы должны утилизироваться непосредственно в мусорные контейнеры на территории мусоросборочной площадке.

КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- 1) оставлять мусор и отходы на лестницах и лестничных площадках, лифтах и холлах;
- 2) вынимать мусор из мусорных контейнеров, разбрасывать его по прилегающей территории, поджигать;
- 3) выбрасывать крупногабаритный мусор в мусорные контейнеры;
- 4) утилизировать в мусорные контейнеры жидкие и промышленные отходы;
- 5) утилизировать взрывоопасные, радиоактивные, химически активные, пожароопасные, токсичные вещества и предметы: газовые баллоны, люминесцентные лампы, кислоты, щелочи и другие химические вещества, способные разрезать тару или вступающие в реакцию с другими химическими веществами с выделением тепла, возгоранием или выделением токсичных веществ; патроны и боевое вооружение, аккумуляторы, механические предметы, представляющую угрозу для жизни и здоровья человека.

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ сброс твердых бытовых отходов (в том числе мелкого мусора, окурков, спичек, тряпок, бумажных полотенец и т.п.) и слив остатков строительных растворов и других несоответствующих жидкостей (красок, кислот, щелочей, бензина, солянки, масел и т.п.) в сантехническое и канализационное оборудование в квартире.

8. Содержание домашних животных

8.1. Нормы содержания домашних животных установлены действующим законодательством РФ и Нижегородской области и должны соблюдаться всеми проживающими в жилом доме лицами.

8.2. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка и норм санитарно-гигиенических требований.

8.3. Владельцы, выгуливающие домашних животных на придомовой территории, обязаны незамедлительно, своими силами и за свой счет убирать экскременты своих питомцев.

8.4. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и любой ущерб здоровью, либо имуществу, причиненный принадлежащими им домашними животными.

8.5. Обязанность сообщения в соответствующие органы о фактах нарушения действующего законодательства и неправомерного содержания животных в жилом доме и на его территории возлагается на Обслуживающую организацию, собственников и Совет многоквартирного дома.

ВНИМАНИЕ! Не разрешается выгуливать животных:

- на детских и спортивных площадках;
- без поводков на придомовой территории.

Животных следует держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ними.

Крупные собаки и собаки бойцовых пород при нахождении в местах общего пользования должны быть в намордниках и на строгом коротком поводке.

КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩЕН прикорм бездомных животных, оказавшихся на придомовой территории.

9. Использование придомовой территории жилого дома

9.1. На придомовой территории жилого дома расположены объекты инфраструктуры и другое общее имущество, предназначенное для отдыха жителей, обслуживания и обеспечения условий комфортного проживания в нём (автомобильные проезды, места парковки автотранспорта, пешеходные дорожки, детские и спортивные площадки, скамейки, клумбы, зеленые насаждения, хозяйственные площадки, газоны и прочее).

9.2. Жители жилого дома имеют равные права на использование придомовой территорией и расположенными на ней объектами.

9.3. Пользоваться имуществом жилого дома, расположенным на придомовой территории, следует по назначению, не ограничивая возможность других жителей пользоваться данным имуществом.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ: На придомовой территории:

- 1) портить оборудование и инвентарь, скамейки и другое имущество;
- 2) вытаптывать газоны и клумбы, рвать и выкапывать цветы, ломать кустарники и деревья, залезать на деревья;
- 3) вырезать ножом, писать краской или другими средствами на стенах домов, скамейках и элементах оборудования детской площадки;
- 4) захламлять и засорять придомовую территорию, выбрасывать мусор, за исключением специально предназначенных для этого мест;
- 5) создавать своими действиями угрозу для жизни и здоровья окружающих;
- 6) использовать придомовую территорию для занятия торговлей и попрошайничеством;
- 7) разводить костры, жечь траву и прошлогоднюю листву.

9.4. Правила поведения на игровых и спортивных площадках:

Игровые и спортивные площадки предназначены для проведения досуга детей и подростков. Взрослые должны уважать права подрастающего поколения и по возможности использовать для своих встреч и других мероприятий, не связанных с воспитанием детей, другие прилегающие территории многоквартирного дома.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ: На игровых и спортивных площадках:

- курить, распивать спиртные напитки, находиться в нетрезвом состоянии;
- засорять территорию детской площадки, в том числе выкидывать мусор, выбивать ковры;
- использовать нецензурные выражения;
- использовать оборудование площадок не по назначению, если это может угрожать жизни и здоровью детей и подростков или привести к порче оборудования;
- совершать другие противоправные действия.

ВНИМАНИЕ! Лица, совершившие неправомерные действия и причинившие в результате этого ущерб общему имуществу жилого дома, обязаны в полном объеме возместить такой ущерб его собственникам.

10. Въезд, выезд, парковка на придомовой территории:

10.1. **Парковка на придомовой территории** жилого дома – предназначена для размещения легкового автотранспорта *только* для собственников либо иных пользователей помещений, проживающих в данном жилом доме.

10.2. **В течение суток беспрепятственно для выполнения служебных задач на придомовую территорию жилых домов микрорайона имеют право въезжать:**

- автомобили скорой помощи, полиции, пожарной службы и т.п.;
- спецмашины коммунальных и аварийных служб;
- такси для посадки и высадки пассажиров;
- автомобили по доставке товаров на период выгрузки товара.

КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩАЕТСЯ при движении автотранспортных средств и производстве парковки:

- 1) создавать препятствия для движения пешеходов посредством стоянки автотранспорта на пешеходных проходах, на площадках подъездов;
- 2) наезжать на бордюрные камни и пешеходные дорожки, газоны, клумбы;
- 3) перекрывать другие автомобили, существенно ограничивая возможность их маневра для парковки и выезда;
- 4) пользоваться звуковым сигналом без необходимости;
- 5) оставлять автомобиль с включенной или неисправной сигнализацией, с работающим двигателем более 10 минут. Хранить ветхие, ржавые и неисправные транспортные средства;
- 6) проводить во дворе ремонт автомобиля (за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами) или мойку автомобиля;
- 7) осуществлять учебную езду;
- 8) двигаться по придомовой территории со скоростью более 20 км/час.

14. Ответственность за несоблюдение Правил

14.1. При несоблюдении настоящих Правил собственники, иные пользователи помещений несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

14.2. В случае несоблюдения настоящих Правил лицом, не являющимся собственником данного помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность несет собственник данного помещения, представивший его в наем, аренду или пользование.

14.3. Обслуживающая организация, и привлекаемые ею в этих целях третьи лица (служба охраны) вправе применить меры ответственности, предусмотренные действующим законодательством РФ к злостным нарушителям правил проживания и пользования общим имуществом в жилом доме.

Управляющая организация

Директор ООО «ЖРП» _____ Баташов Р.В.

Собственник

в соответствии с решением Общего собрания собственников

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

№пп	Работа	Периодичность
Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов (несущих конструкций и ненесущих конструкций) многоквартирного дома		
1	Осмотр кирпичных и железобетонных стен, фасадов	2 раза в год
2	Осмотр железобетонных покрытий	1 раз в год
3	Осмотр внутренней отделки стен	1 раз в год
4	Осмотр всех элементов рулонных кровель, водостоков	2 раза в год
Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		
5	Подчеканка раструбов чугунных канализационных труб диаметром до 100 мм	по мере необходимости
6	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	по мере необходимости
7	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения	1 раз в год
8	Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год
9	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции	1 раз в год
10	Визуальный осмотр узла учета ХВС и ГВС и проверка наличия и нарушения пломб	1 раз в месяц
11	Снятие и запись показаний с общедомового прибора учета ХВС и ГВС в журнал	1 раз в месяц
12	Проверка работоспособности запорной арматуры и очистка фильтров	2 раза в год
13	Осмотр и обслуживание электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках	1 раз в месяц
14	Осмотр силовых установок	1 раз в 2 месяца
15	Замена выключателя	по мере необходимости
16	Замена светильника с лампами накаливания или энергосберегающими лампами	по мере необходимости
17	Ремонт светильника с люминесцентными лампами	по мере необходимости
18	Замена люминесцентных ламп	по мере необходимости
19	Ремонт штепсельных розеток и выключателей	по мере необходимости
20	Визуальный осмотр узла учета электроэнергии и проверка наличия и нарушения пломб	1 раз в месяц
21	Снятие и запись показаний с общедомового прибора учета электроэнергии в журнал	1 раз в месяц
22	Регулировка и наладка систем отопления	по мере необходимости
23	Консервация/расконсервация системы отопления	1 раз в год
24	Промывка трубопроводов системы центрального отопления	1 раз в год
25	Проверка работоспособности водозапорной арматуры	2 раза в месяц
26	Профилактические работы	2 раза в месяц
27	Проверка (настройка) тепловычислителя	1 раз в месяц
28	Съем данных с тепловычислителя с помощью переносного компьютера, адаптера	1 раз в месяц
29	Обсчет данных, передача показаний, распечатка архивов данных (ОДПУ)	1 раз в месяц
30	Съем данных с распределителя, передача показаний, расчет потребления	1 раз в год
Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме		
31	Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях при сроке эксплуатации многоквартирного дома до 10 лет	круглосуточно
Работы по содержанию и ремонту лифтов в многоквартирном доме		
32	Диспетчерское обслуживание лифтов	круглосуточно
33	Периодическое освидетельствование	1 раз в год
34	Страхование лифтов	1 раз в год
Работы по содержанию и ремонту помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		
35	Подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа с предварительным их увлажнением (в доме с лифтами без мусоропроводов)	2 раза в неделю
36	Мытье лестничных площадок и маршей нижнего этажа (в доме с лифтами без мусоропроводов)	ежедневно в рабочие дни

37	Мытье лестничных площадок и маршей выше второго этажа (в доме с лифтами без мусоропроводов)	1 раз в неделю
38	Мытье лифтов (в доме с лифтами без мусоропроводов)	ежедневно в рабочие дни
39	Протирка пыли с колпаков светильников (в подвалах, на чердаках и лестничных клетках)	1 раз в год
40	Протирка пыли с подоконников в помещениях общего пользования	2 раза в год
41	Мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования	2 раза в год
42	Мытье и протирка легкодоступных стекол в окнах в помещениях общего пользования	2 раза в год
43	Подметание чердаков и подвалов без предварительного увлажнения	1 раз в год
44	Уборка мусора и транспортировкой мусора до 50 м	1 раз в год
45	Протирка номерных указателей	2 раза в год
46	Влажная протирка почтовых ящиков (с моющим средством)	2 раза в год
47	Влажная протирка оконных решеток (с моющим средством)	2 раза в год
48	Влажная протирка шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств (с моющим средством)	2 раза в год
49	Влажная протирка перил лестниц (с моющим средством)	1 раз в год
50	Влажная протирка стен (с моющим средством)	1 раз в год
51	Влажная протирка отопительных приборов (моющим средством)	2 раза в год
52	Обметание пыли с потолков	1 раз в год
53	Простая клеевая окраска стен	1 раз в год
54	Ремонт внутренней штукатурки отдельными местами стен и потолков	1 раз в год
55	Смена ручки дверной	по мере необходимости
56	Восстановление остекления дверей и окон	по мере необходимости
Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома		
57	Подметание в летний период земельного участка с усовершенствованным покрытием 1 класса	ежедневно в рабочие дни
58	Полив тротуаров 1 класса	по мере необходимости
59	Уборка газонов средней засоренности от листьев, сучьев, мусора	2 раза в месяц
60	Полив газонов	2 раза в месяц
61	Стрижка газонов	1 раз в 2 месяца
62	Очистка урн от мусора	ежедневно в рабочие дни
63	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада на придомовой территории с усовершенствованным покрытием 1 класса	ежедневно в рабочие дни
64	Сдвигка и подметание снега при снегопаде на придомовой территории с усовершенствованным покрытием 1 класса	ежедневно в рабочие дни
65	Очистка территории с усовершенствованным покрытием 1 класса от наледи с обработкой противогололедными реагентами	по мере необходимости (не реже 1 раза в неделю)
66	Очистка кровли от мусора, листьев	2 раза в год
67	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд (в холодный период года)	ежедневно в рабочие дни
68	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд (в теплый период года)	ежедневно в рабочие дни
69	Очистка металлической решетки и прямка (в теплый период)	1 раз в год
70	Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно в рабочие дни
71	Уборка мусора на контейнерных площадках в летний период	ежедневно в рабочие дни
72	Ремонт бордюров	по мере необходимости
73	Окрашивание гладких бордюров	по мере необходимости
74	Окраска масляными составами ранее окрашенных контейнерных площадок и урн за 1 раз	по мере необходимости
75	Окраска скамьи без спинки с металлическими опорами	по мере необходимости
76	Ремонт скамьи без спинки с металлическими опорами	1 раз в год
Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора		
77	Уборка контейнерной площадки	ежедневно в рабочие дни
78	Ремонт контейнерной площадки	по мере необходимости
Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		
79	Дератизация чердаков и подвалов с применением готовой приманки	1 раз в месяц
80	Дезинсекция подвалов	1 раз в месяц
Работы по управлению многоквартирным домом		
81	Регистрационный учет жителей многоквартирного дома	ежедневно в рабочие дни

82	Постановка на учет по месту жительства	2 раза в неделю
83	Начисление и прием платежей, печать квитанций, ведение лицевых счетов	ежедневно в рабочие дни
84	Работа с технической и исполнительной документацией многоквартирного дома	ежедневно в рабочие дни
85	Работа с государственными, надзорными и исполнительными органами, связанных с достижением цели надлежащего содержания многоквартирного дома	ежедневно в рабочие дни
86	Работа с информационными ресурсами государственных, надзорных и исполнительных органов, информационные услуги, ведение сайта	ежедневно в рабочие дни
87	Договорная работа с подрядными организациями	ежедневно в рабочие дни
88	Договорная работа с ресурсоснабжающими организациями	ежедневно в рабочие дни
89	Планирование работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме	ежедневно в рабочие дни
90	Помощь в организации общих собраний многоквартирного дома	по мере необходимости
91	Экономическое сопровождение работ, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома	ежедневно в рабочие дни

Управляющая организация

Директор ООО «ЖРП» _____ Багашов Р.В.

Собственник

в соответствии с решением Общего собрания собственников

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.).

1. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, смена небольших участков обшивки деревянных наружных стен, восстановление кирпичной кладки несущих стен.

3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.

4. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Смена и восстановление отдельных элементов(приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.

6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).

7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.

8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).

9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.

10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).

11. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).

12. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.

13. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и шиберных устройств.

14. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

Примечание:

К общедомовым системам относятся:

- стояки отопления, ответвления от стояков с приборами отопления;
- стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех. этаж т.д.)
- общедомовая система электроснабжения и электротехнические устройства.

Управляющая организация

Собственник

Директор ООО «ЖРП» _____ Баташов Р.В.

в соответствии с решением Общего собрания собственников

Состав общего имущества многоквартирного дома № _ по ул. _____ г. Нижнего Новгорода,
в отношении которого будет осуществляться управление.

1. В состав общего имущества включаются: помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в этом многоквартирном доме (помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, технические подвалы, в которых расположены инженерные коммуникации, крыши, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, колонны и иные несущие конструкции; ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого или нежилого помещения (включая окна, двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие не несущие конструкции); земельный участок на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, а так же иные объекты предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая тепловые пункты, коллективные стоянки, детские площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков, до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а так же другого оборудования, расположенного на этих сетях (кроме индивидуальных приборов учета тепловой энергии).

4. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, грузовых, пассажирский и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома.

5. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

6. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома: г. Нижний Новгород, ул. _____
- б) _____ года постройки, дом введен в эксплуатацию _____ года, основание: Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № _____, выдано администрацией г. Нижнего Новгорода;
- в) этажность:
- г) количество секций:
- д) количество квартир:
- е) нежилые помещения:
- ж) общая площадь здания: кв.м.;
- з) степень износа 0 %.
- и) материал фундаментов: ж/бетонный
- к) материал стен: газосиликатный блок
- л) материал перекрытий: ж/бетонный
- м) материал кровли: мягкая кровля

Управляющая организация

Собственник

Директор ООО «ЖРП» _____ Баташов Р.В.

в соответствии с решением Общего собрания собственников

**Протокол согласования тарифа
на содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме
в расчете на 1 м.кв. общей площади в месяц.**

Настоящий Протокол является неотъемлемой частью договора управления многоквартирным домом, заключенного между ООО «ЖРП» именуемым в дальнейшем «Управляющая организация», и собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Нижний Новгород, ул. _____-, именуемыми в дальнейшем «Собственник» и составлен о нижеследующем:

Стоимость услуг и работ, входящих в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (18 этажей) со всеми видами благоустройства с лифтами, без мусоропровода, включенных в размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на 1 кв. метр составляет 28,90 рублей (без учета НДС).

Управляющая организация

Директор ООО «ЖРП» _____ Баташов Р.В.

Собственник

в соответствии с решением Общего собрания собственников

АКТ
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования
между Управляющей организацией и Собственниками помещения многоквартирного дома.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора управления многоквартирным домом, заключенного между ООО «ЖРП» именуемым в дальнейшем «Управляющая организация», и собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Нижний Новгород, ул. _____ д. № ____, именуемыми в дальнейшем «Собственник» и составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником установлена:

Вид сети, оборудования	Зона ответственности Управляющей организации	Зона ответственности Собственника помещения
Отопление	До контргайки радиатора отопления в помещении Собственника при имеющейся перемычке перед отопительным прибором	При наличии запирающих устройств на подводке к радиатору – разводка от первого запирающего устройства (включая запирающее устройство) При отсутствии запирающих устройств на подводке к радиатору – от контргайки (включая контргайку) радиатора отопления
Горячее водоснабжение	Стояки, ответвления от стояков до первого запирающего устройства включительно на стояке ГВС в помещении Собственника	Разводка внутри помещения Собственника от первого запирающего устройства на стояке ГВС в помещении Собственника (включая запирающее устройство)
Холодное водоснабжение	Стояки, ответвления от стояков до первого запирающего устройства включительно на стояке ХВС в помещении Собственника	Разводка внутри помещения Собственника от первого запирающего устройства на стояке ХВС в помещении Собственника (включая запирающее устройство)
Система электроснабжения	Вводные шкафы, вводно-распределительные устройства, аппаратура защиты, контроля и управления, коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии, этажные щитки и шкафы, осветительные установки помещений общего пользования, электрические установки систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии	Разводка внутри помещения от индивидуального прибора учета
Канализация	До места присоединения сантехнических приборов или канализационной разводки в помещении Собственника к канализационному стояку	От места присоединения сантехнических приборов или канализационной разводки в помещении Собственника к канализационному стояку
Приборы учета ГВС, ХВС, отопления, электрической энергии	Общедомовые (при наличии)	Индивидуальные (общеквартирные) (при наличии)

2. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), составляется (при необходимости) аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, полученных Управляющей организацией на содержание и текущий ремонт.

4. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника

5. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения таких работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий и иных негативных последствий, вызванных проведением таких работ, производится за счет средств Собственника*.

6. Ответственность за эксплуатацию отопительных приборов, находящихся в помещении Собственника возлагается на Собственника данного помещения.

7. Ответственность за эксплуатацию отопительных приборов, находящихся в местах общего пользования несет Управляющая организация.

8. Ответственность за эксплуатацию стояков внутридомовой системы отопления, горячего/холодного водоснабжения, первых отключающих устройств на ответвлениях от стояков, находящихся в помещении Собственника, но обслуживающих более одного помещения, несет Управляющая организация.

**В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.*

Управляющая организация

Директор ООО «ЖРП» _____ Баташов Р.В.

Собственник

в соответствии с решением Общего собрания собственников