

**Договор
управления многоквартирным домом, расположенным
по адресу: г.Н.Новгород, ул. Родионова, 45**

г. Нижний Новгород

«20» декабря 2016 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Н.Новгород, ул. Родионова, д. 45, действующие на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом от «21» марта 2017 г. № 1, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и ООО Управляющая компания «Свет и тепло» в лице Генерального директора Лашманова Андрея Вячеславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений по адресу: г.Н.Новгород, ул. Родионова, д. 45, согласованных с управляющей организацией, и является сделкой с каждым собственником помещения в этом многоквартирном доме.

1.2. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме недопущающего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25, Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 N 261-ФЗ, и иных положений законодательства РФ, применимых к предмету настоящего Договора.

1.3. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Управляющей организацией в срок не позднее тридцати дней с момента заключения настоящего Договора.

1.4. Собственники помещений дают согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

1.5. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, пол, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по Договору управления, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

1.6. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) собственник предоставляет Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

2. Претмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация и плата в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Н. Новгород, ул. Родионова, д. 45 (далее – многоквартирный дом), обязуется:

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

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

2.1.3. В отношениях с ресурсоснабжающими организациями, поставляющими коммунальные ресурсы, Управляющая организация действует от своего имени, по поручению и за счет собственников. Если 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 организацией, осуществляющей поставку соответствующих коммунальных ресурсов, Собственник осуществляет оплату по таким обязательствам ресурсоснабжающим организациям.

2.2. Стороны пришли к взаимному согласию о заключении смененного договора на основании ч. 3 ст. 421 ГК РФ. К отношениям сторон по настоящему Договору в соответствующих частях применяются требования гражданского законодательства и правила о договорах, элементы которых содержатся в смененном договоре.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, приведенными в Приложении № 4, в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором.

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

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.

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 подъездах или иных общедоступных местах в многоквартирном доме. Факт размещения указанного объявления подтверждается подписью председателя совета многоквартирного дома, уполномоченного собственниками лица или любого другого собственника помещения в многоквартирном доме. 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.

2.5. Управляющая организация выполняет работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности, установленных настоящим Договором, в объеме взятых по настоящему Договору обязательств и только на основании решения общего собрания собственников.

2.6. Управляющая организация в рамках деятельности по управлению многоквартирным домом оказывает услугу управления многоквартирным домом в соответствии с перечнем услуг и работ по управлению многоквартирным домом и периодичностью их выполнения, приведенным в Приложении № 4 к настоящему Договору.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. По заданию Собственников Управляющая организация принимает на себя обязательства:

3.1.1. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту, капитальному ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников.

3.1.2. Заключать договоры на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществлять контроль качества выполненных работ.

3.1.3. В пределах финансирования, осуществляемого собственниками, выполнять работы по капитальному ремонту путем заключения договоров с подрядными организациями на отдельные виды работ по капитальному ремонту.

3.1.4. Обеспечивать предоставление собственникам жилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг холодного и горячего (при наличии центрального водоснабжения) водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями. Вопросы обеспечения предоставления коммунальных услуг, не регулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ.

3.1.5. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных подрядными организациями по заключенным договорам.

3.1.6. Контролировать качество материалов, применяемых исполнителями услуг и работ, привлеченными Управляющей организацией.

3.1.7. Требовать от привлеченных Управляющей организацией исполнителей услуг (работ) устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие использования материалов ненадлежащего качества.

3.1.8. Проводить технические осмотры многоквартирного дома с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устраниению, проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, самостоятельно или путем заключения договоров с подрядными организациями.

3.1.9. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, распределение (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.

3.1.10. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств подрядными или ресурсоснабжающими организациями, принимать участие в составлении соответствующих актов и также принимать своевременные меры по устранению неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств.

3.1.11. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу собственников.

3.1.12. Подготавливать предложения собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту и расчет расходов на их проведение, а также предложения относительно необходимости проведения

капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника.

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

3.1.14. 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.

3.1.15. Изготовить техническую документацию по многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения Договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются УК собственниками помещений, из статьи бюджета «текущий ремонт». Все виды технической документации должны находиться у старшего по дому.

3.1.16. Выдавать документацию, обязательное бесплатное предоставление которой не предусмотрено настоящим Договором либо действующим законодательством РФ, обратившемуся собственнику за его счет в соответствии с прейскурантом цен на выдаваемую документацию.

3.1.17. Осуществлять прием и рассмотрение обоснованных (касающихся взятых Управляющей организацией обязательств) обращений и жалоб Собственника.

3.1.18. Осуществлять выдачу жилищных свидетельств и иных документов в пределах своих полномочий.

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

3.1.20. Осуществлять по заявлению Собственника ввод в эксплуатацию индивидуальных (общеквартирных) приборов учета коммунальных ресурсов.

3.1.21. Без разрешения Собственников, оформленного в виде решения Общего собрания, не устанавливать общедомовые приборы учета потребления коммунальных ресурсов.

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

3.1.23. Управляющая организация или уполномоченное ей лицо, привлеченное к выполнению работ по договору подряда, оформляет акты выполненных работ, уполномоченный представитель собственников в семидневный срок подписывает акты выполненных работ и возвранивает Техническому Управляющей организацией. Если в указанный срок Управляющая организация не получила письменный мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

Периодичность оформления вышеуказанных актов определяется Управляющей организацией самостоятельно.

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

3.1.25. Проинформировать председателя совета многоквартирного дома и/или уполномоченное собственниками лицо об истечении сроков эксплуатации общего имущества.

3.1.26. Не реже чем один раз в год разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению, которые технически возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.27. За счет средств собственников и в пределах оплаченных ими сумм проводить обязательные мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества.

3.1.28. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.1.29. 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.

3.1.30. Предоставить Собственнику информацию об Управляющей организации, состав которой, порядок, способы и сроки раскрытия установлены законодательством Российской Федерации.

3.1.31. При прекращении настоящего Договора в случае, если денежные средства, полученные от Собственников по статье «капитальный ремонт», не были израсходованы в полном объеме, осуществить возврат оставшихся денежных средств за минусом расходов Управляющей организации, связанных с их сбором, возвратом, комиссии банка в порядке, указанном в решении общего собрания собственников помещений.

3.1.32. Обеспечить отдельный учет денежных средств, полученных от Собственников в качестве платы за капитальный ремонт и осуществлять их использование исключительно по целевому назначению:

1) на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома согласно решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

2) на проведение аварийно-восстановительных работ общего имущества многоквартирного дома без проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, когда проведением таких работ обеспечивается предотвращение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, угрозы причинения более значительных убытков для собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.33. Сoverшать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.

3.1.34. Осуществлять другие права и обязанности, предусмотренные действующим законодательством ЖК РФ.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

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

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

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

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

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

3.2.7. Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего Договора.

3.2.8. Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложением № 4 настоящего Договора, оплачиваются собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

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

3.2.10. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома с правом совещательного голоса.

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

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

3.2.13. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством РФ, подачу коммунальных ресурсов.

3.2.14. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме лиц, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по Договору. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомлений на дверях каждого подъезда дома.

3.2.15. Отказаться от подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору или отдельного соглашения с собственниками помещений, расположенных в одном подъезде многоквартирного дома о расширении/уменьшении состава услуги «содержание общего имущества» при наличии одного из условий:

1) решение собственников не было предварительно согласовано с Управляющей организацией;

2) решение собственников помещений, расположенных в одном подъезде многоквартирного дома, затрагивает права остальных собственников многоквартирного дома;

3) решение собственников принято с нарушением закона о споре и/или условий настоящего Договора.

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

3.2.17. Распоряжаться общим имуществом (сдана в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием полученных от этого денежных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт, возмещение убытков по актам вандализма, вреда по делктым отношениям, устранение аварийных ситуаций, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками. При этом вознаграждение Управляющей организации составляет 10 % от денежных средств, полученных по таким договорам.

3.2.18. В случае возникновения аварийных ситуаций в части общего имущества многоквартирного дома, при недостаточности средств, полученных в качестве платы за текущий и капитальный ремонт, используя собственные средства, выполнить необходимые аварийно-посстановительные работы, когда проведением этих работ предотвращаются угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для Собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме, и предъявить к возмещению Собственникам стоимость выполненных работ. Непринятие указанных мер при недостаточности средств, полученных от Собственников в качестве платы за текущий и капитальный ремонт, не может быть основанием претензий к Управляющей организации.

3.2.19. При существенном нарушении Собственниками обязательств по timely оплате за содержание и ремонт жилого помещения, в случае, если в результате данной просрочки исполнения обязательств сумма недополученных денежных средств (недосбора) составляет 5% и более от общей суммы, подлежащей оплате всеми Собственниками и лицами, пользующимися принадлежащим собственнику помещением в данном многоквартирном доме, Управляющая организация вправе уменьшить объем выполняемых услуг в части работ по текущему ремонту общего имущества на сумму недополученных денежных средств.

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

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

3.2.22. Использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг

в работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться непосредственно, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

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

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

3.2.25. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3. Собственники поручают Управляющей организации:

3.3.1. В интересах и за счет собственников жилых помещений многоквартирного дома заключить договоры поставки коммунальных ресурсов (холодной и горячей воды, тепловой энергии, электроэнергии) и услуг по водоотведению до внешних границ соответствующих внутридомовых инженерных систем с ресурсоснабжающими организациями на следующих условиях:

1) Коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению поставляются до внешних границ соответствующих внутридомовых инженерных систем (границы эксплуатационной ответственности между общим имуществом многоквартирного дома и сетями ресурсоснабжающих организаций) в количестве и качестве, определенном законодательством РФ.

В соответствии с п.8, 9 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телецоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом, но не далее внешней границы стены многоквартирного дома. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

2) Ресурсоснабжающая организация несет ответственность за режим и качество подачи холодной воды, горячей воды, электрической энергии и тепловой энергии, а также водоотведения на границе сетей, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме с системами коммунальной инфраструктуры.

Требования к качеству коммунального ресурса должны соответствовать требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, другими нормативно-правовыми актами и настоящим Договором.

3) При недоставке ресурсоснабжающими организациями коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению и поставке коммунальных ресурсов ненадлежащего качества производится уменьшение суммы, предъявляемой к оплате по договору ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, и настоящим Договором.

3.3.2. Произвести регистрацию в органах Ростехнадзора лифтов, принадлежащих им на правах долевой собственности, а Управляющая организация принимает на себя обязательства произвести данную регистрацию от своего имени. Раходы Управляющей организации, понесенные при регистрации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

3.3.3. Собственники поручают, а Управляющая организация принимает на себя обязательство за вознаграждение совершил от имени и за счет Собственников комплекс юридических и фактических действий, направленных на передачу в пользование общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме третьим лицам, в том числе по заключению договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.4. Собственники приняли решение уполномочить Управляющую организацию в период срока действия Договора управления многоквартирным домом заключать от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоры об использовании общего имущества (в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) и совершать все необходимые действия по техническому согласованию размещения телекоммуникационного оборудования и рекламных конструкций.

3.3.5. Состав имущества, подлежащего передаче по договорам об использовании общего имущества в соответствии с п. 3.3.4 Договора; определяется на основании Приложения № 2 к настоящему Договору, в частности межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, стены, технические этажи, тамбур лифтового помещения, подвалы, чердаки, крыши многоквартирного дома. Указанное имущество может быть передано в пользование в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

3.3.6. Собственники определили следующие условия заключения договоров об использовании общего имущества:

1) Все необходимые работы производятся без повреждения существующих инженерных систем многоквартирного дома, а в случае повреждения общего имущества при монтаже, демонтаже и эксплуатации телекоммуникационного оборудования, организация, использующая общее имущество, обязуется произвести ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2) Организация, использующая общее имущество, оплачивает по договору ежемесячно плату за использование общего имущества в многоквартирном доме, расходы на электроснабжение, связанные с установкой и эксплуатацией телекоммуникационного оборудования или рекламных конструкций, и синхронно плату за согласование мест размещения телекоммуникационного оборудования или рекламных конструкций, выдачу технических условий на размещение рекламных конструкций или на подключение телекоммуникационного оборудования к системе электроснабжения дома.

3) Цена передачи в пользование общего имущества и порядок ее оплаты устанавливается Управляющей организацией, по согласованию с Советом дома.

4) Срок действия договоров составляет 11 месяцев с даты подписания договора и автоматически продлевается на тот же срок, если ни одна из сторон за месяц до истечения срока действия договора не уведомит другую сторону об отказе от продления срока и о прекращении действия договора.

5) Денежные средства, полученные в качестве оплаты за использование общего имущества многоквартирного дома, являются доходом собственников многоквартирного дома. Агентское вознаграждение Управляющей организации составляет 10 % от сумм, уплачиваемых по договорам об использовании общего имущества, и удерживается Управляющей организацией из перечисляемых по вышеуказанным договорам сумм.

6) Договор может содержать условие о наличии у пользователя права передачи приобретенного по договору права пользования общим имуществом третьим лицам.

3.3.7. Требовать исполнения третьими лицами договорных обязательств по отношению к собственникам помещений, обеспечить контроль качества и объемов предоставляемых услуг (работ).

3.3.8. Осуществлять прием и рассмотрение обращений и жалоб собственников на действия (бездействие) третьих лиц.

3.3.9. От имени Собственников помещений многоквартирного дома представлять интересы Собственников в судах, государственных и иных органах и организациях по вопросам, связанным с исполнением условий настоящего Договора.

3.3.10. Права и обязанности по сделкам, совершенным Управляющей организацией во исполнение поручений Собственников на заключение договоров от имени и за счет Собственников, возникают непосредственно у Собственников.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. На получение услуг по настоящему Договору наложенного качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего Договора.

4.1.2. Требовать от Управляющей организации в части взятых ею 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.

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

4.1.4. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляется председатель совета многоквартирного дома и/или уполномоченное собственниками лицо, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений, а в случае отказа или невозможности выполнить председателем совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом эти функции делегируются одному из членов совета многоквартирного дома, а в случае его отсутствия одному из собственников помещений.

4.1.5. В случае если председатель совета многоквартирного дома и/или уполномоченное собственниками лицо не может выполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из членов совета многоквартирного дома, а в случае его отсутствия одним из собственников в многоквартирном доме.

4.1.6. В случае если уполномоченное собственниками лицо не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности, до момента выбора нового уполномоченного лица, могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.

4.1.7. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечение предоставление ему платежных документов.

4.1.8. Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме при наличии согласования с Управляющей организацией принять решение о расширении уменьшении состава услуги «содержание общего имущества» путем включения в ее состав исключения из ее состава (Приложение № 4) соответствующих характеристик (работ).

Допускается принятие такого решения собственниками помещений в многоквартирном доме, чьи помещения расположены в одном подъезде многоквартирного дома, если данный дом имеет несколько подъездов. При этом, такое решение собственников помещений в многоквартирном доме, расположенных в одном подъезде, должно быть принято всеми собственниками таких помещений (100% от общего количества собственников помещений, расположенных в данном подъезде многоквартирного дома) и не должно нарушать прав собственников помещений, расположенных в других подъездах многоквартирного дома.

Принятое собственниками решение о расширении уменьшении состава услуги «содержание общего имущества» является основанием для внесения изменений в настоящий Договор путем оформления к нему дополнительного соглашения в части изменения состава услуги «содержание и ремонт», и также стоимости данной услуги на согласованную с Управляющей организацией величину.

В случае принятия решения о расширении уменьшении состава услуги «содержание общего имущества» собственниками помещений, расположенных в одном подъезде, изменения в настоящий Договор не вносятся, а оформляется отдельное соглашение. При этом заключение собственниками помещений расположенных в одном подъезде многоквартирного дома, соглашения с Управляющей организацией о расширении/уменьшении состава услуги «содержание общего имущества» является основанием для изменения стоимости данной услуги по настоящему Договору для соответствующих собственников на согласованную с Управляющей организацией величину.

Основанием для подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору или отдельного соглашения о расширении/уменьшении состава услуги « содержание общего имущества» является протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или собственников помещений, расположенных в одном подъезде многоквартирного дома.

4.1.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим Договором платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.2.2. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.3. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.4. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредоставления такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу, понесенный ими по причине невозможности проведения ремонтных работ из-за отсутствия доступа в помещения собственника.

4.2.5. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердахи, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные мостики. Не хранить в прилегающем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

4.2.6. При обнаружении неисправностей немедленно сообщать о них Управляющей организации.

4.2.7. Не допускать сбрасывания в санитарныйузел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

4.2.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух. Не курить в местах общего пользования.

4.2.9. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимальную разрешенную мощность для внутридомовых электросетей, указанной в технической документации на дом.

4.2.10.Своевременно и полностью вносить оплату в настоящему Договору.

Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать влаготделения в помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо синтетических повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 7-00 час. (если собственника по наитию включительно), с 23 часов до 10 часов (суббота, воскресенье и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни), также устанавливается «тихий час» с 12 часов 30 минут до 15 часов ежедневно, не нарушать права других собственников и не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.11.Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое Собственником; обеспечить доступ к инженерному оборудованию и коммуникациям, в том числе в случае необходимости разборки, вскрытия и иного разрушения стен, потолка и других конструктивных элементов помещения, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии. Доступ для осмотра общего имущества и для выполнения необходимых ремонтных работ предоставляется в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работникам аварийных служб для работ по ликвидации аварии - в любое время.

4.2.12.Полностью возмещать причиненный другим собственникам или общему имуществу ущерб, причиненный вследствие невыполнения собственником или иными лицами, проживающими в помещениях собственника, обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в 4.2.11 настоящего Договора.

4.2.13.Возмещать Управляющей организации убытки, причиненные по вине Собственника, а также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.14.Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неподходящихся к содержанию дома, при ломовой территории.

4.2.15.Возместить Управляющей организации стоимость выполненных работ пропорционально своей доле в случае, если при недостаточности средств, полученных в качестве платы за текущий и капитальный ремонт, Управляющая организация, используя собственные средства, выполнит необходимые аварийно-восстановительные работы в части общего имущества многоквартирного дома и когда их проведение было направлено на предотвращение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для Собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме.

4.2.16.Извещать Управляющую организацию в течение трёх рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселяющихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более пяти дней.

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

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

4.2.18.Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями. Использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допускать бесконтактного обращения с ним.

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

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

4.2.21.Проводить общие собрания собственников в случае получения от Управляющей организации предложения о необходимости его проведения.

4.2.22.Выбирать на Общем собрании собственников уполномоченных лиц или совет многоквартирного дома для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору в соответствии с положениями настоящего Договора.

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

4.2.24.Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме вправе самостоятельно заключить договоры со всеми ресурсоснабжающими организациями на поставку всех видов коммунальных ресурсов и предоставление услуги водоотведения. При отсутствии таких договоров оплата потребленных Собственниками коммунальных ресурсов осуществляется ими Управляющей организацией. При этом, стоимость потребленных ресурсов определяется исходя из тарифа, установленного для ресурсоснабжающей организации, осуществляющей поставку соответствующего коммунального ресурса, по соответствующей категории потребителей и потребленных объемов, определяемых расчетным путем в соответствии с законодательством.

4.2.25.В случае принятия на общем собрании собственников решения об оборудовании многоквартирного дома общедомовым прибором учета и об установлении размера платы за работы по установке и обслуживанию такого прибора учета в виде разницы между размером платы за соответствующую коммунальную услугу по нормативу потребления и размером платы за коммунальную услугу по прибору учета, Собственники обязаны вносить плату за соответствующую коммунальную услугу в Управляющую организацию в течение срока, установленного таким решением общего собрания. До завершения расчетов с Управляющей организацией за установку общедомового прибора учета Собственники не вправе вносить плату за соответствующий вид коммунальной услуги ресурсоснабжающей организации.

4.2.26.Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, иных. При содержании домашних животных в помещениях нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

4.2.27.Не допускать выполнения работ или совершение иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

4.2.28.При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, при пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

4.2.29.Соблюдать следующие требования:

1) не производить перенос инженерных сетей;

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

3) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок учета потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственников и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

4) не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

5) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

б) не подключать несанкционированное оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

7) не увеличивать самовольно поверхности нарезки приборов отопления, установленных в помещениях, свыше ширины метров, указанных в техническом паспорте помещения;

8) не допускать производства в помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома.

4.2.30 Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования и на придомовой территории.

4.2.31 Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для снятия показаний приборов учета.

4.2.32 Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета.

4.2.33 Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных (индивидуальных) приборов учета и указать их в квитации-извещении, оплачиваемой до 10-го числа месяца, следующего за отчетным.

4.2.34 Убрать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения Управляющей организацией объявления о необходимости уборки при домовой территории. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства в местах, не предназначенных для этой цели на придомовой территории.

4.2.35 Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства на расстоянии, меньшем, чем 5 метров от стены дома.

4.2.36 Согласовывать в соответствии с п.3 ч.2 ч.4 ЖК РФ на общем собрании собственников пользование общим имуществом многоквартирного дома с целью размещения наружных блоков кондиционеров, козырьков, вывесок, рекламных и других конструкций, а также, в случае необходимости, получать разрешение на такое размещение от органов государственной власти и местного самоуправления.

4.2.37 Возместить убытки Управляющей организации в виде штрафов контролирующих органов и 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 предъявления 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, а в случае, если решение об уменьшении состава услуги «содержание общего имущества» было принято собственниками помещений, расположенных в одном подъезде многоквартирного (многоподъездного) дома, сумма, подлежащая компенсации каждым собственником, определяется пропорционально соотношению доли каждого собственника к сумме долей в общем имуществе всех собственников помещений, расположенных в данном подъезде многоквартирного дома.

4.2.38 При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего Договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего Договора.

4.2.39 В случае отчуждения помещения, принадлежащего Собственнику, уступить все свои права и обязанности перед Управляющей организацией, существующие на момент отчуждения, в том числе и по настоящему Договору новому собственнику путем включения в договор, на основании которого происходит отчуждение помещения, соответствующих условий об уступке прав и обязанностей в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту их перехода.

Должны быть уступлены все обязанности по оплате Управляющей организации по отдельно принятым решениям общего собрания собственников, включая обязанности по дополнительной оплате инвестиционных вложений Управляющей организации и иных организаций в общее имущество, решения общего собрания собственников помещений о расширении/ уменьшении состава услуги «содержание общего имущества», с уведомлением Управляющей организации о состоявшейся уступке в течение 10 дней с даты заключения договора об отчуждении помещения.

4.2.40 В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему Договору, в течение 30 дней с даты заключения настоящего Договора, или Соглашений об изменении условий Договора направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной Управляющей организацией, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим Договором. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего Договора наниматели (арендаторы) обязаны представлять нанимателям (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.

4.2.41 На период незаселения жилых помещений или непреоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать Управляющей организацией работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, а также расходы на оплату отдельных коммунальных услуг, в частности услуг отопления.

4.2.42 Информировать Управляющую организацию о сдаче в аренду и/или продаже нежилых помещений.

4.2.43 Предоставить Управляющей организации сведения о количестве граждан-нанимателей жилых помещений и членов их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 10 дней с даты заключения настоящего Договора.

4.2.44 Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма, найма после заключения настоящего Договора (новых членах семьи нанимателя), а также о лицах, назначенных выполнять функции опекунов по отношению к гражданам, не достигшим 18 лет, за которыми забронировано жилье. При отсутствии назначенных опекунов нести расходы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги.

4.2.45. Информировать Управляющую организацию о смене нанимателей или арендаторов в срок не позднее 3-х рабочих дней с даты произошедших изменений.

4.2.46. При принятии решения об изменении размеров платы за содержание и ремонт жилых помещений и платы за коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению для нанимателей жилых помещений относительно размеров такой платы, установленной настоящим Договором, уведомлять Управляющую организацию путем направления ей письменных извещений с указанием новых размеров платы по индивидуальным услугам и даты начала их применения.

4.2.47. При принятии решений об установлении для нанимателей размера платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению меньше, чем размер такой платы, установленный настоящим Договором, согласовывать с Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями порядок внесения оставшейся части платы в срок, не позже 5-ти дней с даты принятия такого решения.

4.2.48. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту данных в наем жилых помещений и переданных в пользование иным лицам нежилых помещений и устройств, находящихся в таких помещениях и предназначенные для предоставления коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению, уведомить Управляющую организацию о сроках и порядке проведения таких работ, а при намерении привлечь Управляющую организацию к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

4.2.49. При принятии решения о привлечении Управляющей организации к осуществлению функций, связанных с взаимодействием с гражданами в пользу наймодателей платы за пользование жилым помещением (лицы за наем) заключить с Управляющей организацией отдельный договор.

4.2.50. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2.51. Кроме соответствующих обязанностей, указанных в п.4.2 настоящего Договора, Собственники, Арендаторы нежилых помещений обязаны:

1) производить уборку от мусора, снега, наледи крыльца, отмостки, урн (при их наличии) по периметру здания/дома/помещения;

2) заключить с Управляющей организацией договоры на вывоз твердых бытовых отходов, вывоз крупногабаритного мусора и на обслуживание контейнерной площадки, которой пользуется Собственник, арендатор нежилого помещения;

3) при заключении Собственником нежилого помещения договора аренды с арендатором предусмотреть в нем порядок несения расходов по оплате Управляющей организацией услуг, выполняемых в рамках данного Договора.

4.2.53. В случае, если какие-либо конструктивные элементы (крылью, козырек, проход и т.д.) предназначены для обслуживания исключительно нежилых помещений, Собственники (Собственник) данных нежилых помещений обеспечивают сохранность, содержание, обслуживание и ремонт этих элементов самостоятельно, либо по дополнительному договору с Управляющей организацией.

В случае, если объем (интенсивность) какой-либо работы/услуги или ее части в интересах Собственников (Собственника) нежилых помещений в силу специфики использования помещениями Собственниками превышает объем (интенсивность), установленные в определенном законодательством порядке для жилых помещений, или превышает обычный объем (интенсивность), существующий при выполнении работ данного вида, указанные Собственники (Собственник) обязаны организовать выполнение дополнительного объема работ/услуг самостоятельно или по дополнительному договору с Управляющей организацией.

5. Порядок определения цены Договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также порядок внесения такой платы

5.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт жилого помещения и стоимости потребленных коммунальных услуг, которые обязаны оплатить Собственники Управляющей организации за весь период действия настоящего Договора. При возникновении чрезвычайных затрат (необходимость выполнения непредвиденных работ в связи с аварийными ситуациями, предписаниями пожарных органов и др.) цена Договора может меняться.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт определен решением общего собрания Собственников (протокол от 21 марта 2017 г № 1) и:

5.2.1. На период с 15.04.2017 по 16.04.2018 стоимость услуг/работ составляет:

- 1) Управление многоквартирным домом - 2 руб. 99 коп. с 1 кв.м. помещения Собственника.
- 2) Содержание общего имущества - 21 руб. 96 коп. с 1 кв.м. помещения Собственника.
- 3) Текущий ремонт общего имущества - 5 руб. 00 коп. с 1 кв.м. помещения Собственника.

5.2.2. Стоимость каждой работы/услуги, указанной в п.5.2.1 настоящего Договора, рассчитана с учетом затрат на организацию сбора платежей по этой услуге.

5.2.3. Размер платы, указанный в п.5.2.1 настоящего Договора, подлежит ежегодной индексации на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги на октябрь с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством.

Управляющая организация вправе устанавливать размер платы за содержание и ремонт ниже размера, рассчитанного по формуле, указанной в настоящем пункте.

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

5.2.4. Если решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном в п.5.3 настоящего Договора, не утвержден иной размер платы, применяется размер платы, рассчитанный Управляющей организацией в соответствии с п.5.2.1 – 5.2.3 настоящего Договора.

5.3. Собственники вправе с учетом предложений Управляющей организации принять решение об установлении иного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, чем установлен п.5.2 настоящего Договора, путем проведения общего собрания собственников при следующих условиях:

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

размера платы текущего года, увеличенного на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги на месяц, предшествующий месяцу, в котором проводится голосование, с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально утвержденный в установленном действующим законодательством нормах;

5.3.2. Такое решение должно быть передано Собственниками в Управляющую организацию не позднее 31 декабря текущего года.

5.4. Изменение размера платы в соответствии с п.5.2 – 5.3 настоящего Договора не требует внесения изменений в настоящий Договор.

5.5. Стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом указана без НДС, НДС не облагается на основании статьи ст.346.11 НК РФ (в связи с применением УСН).

5.6. Управляющая организация вправе предложить Собственнику иной размер платы на следующий год в случае, если денежных средств с учетом индексации размера платы за содержание и ремонт жилого помещения будет недостаточно для проведения необходимого капитального или текущего ремонта. Необходимость установления иного размера платы подтверждается сметой расходов Управляющей организации. Указанная смета является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении на следующий календарный год размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.7. Управляющая организация выполняет обязанности по настоящему Договору за счет денежных средств Собственников, перечисляемых Управляющей организацией в размере платы Собственника помещения по настоящему Договору. Общая сумма платы по Договору составляет сумму расчетов по каждому помещению.

5.8. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения.

5.9. Управляющая организация получает в качестве вознаграждения за услуги и работы по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору плату, установленную в порядке, определенном п.5.2 – 5.3, настоящего Договора. В случае если такая плата в указанном порядке не определена, вознаграждение Управляющей организации составляет 10% от установленного для Собственников размера платы за содержание и текущий ремонт.

5.10. Плата за услуги по вывозу мусора, а также за обслуживание контейнерной площадки для собственников/арендаторов нежилых помещений устанавливается с учетом норм накопления, установленных нормативно-правовыми актами Нижегородской области, в договорах, заключенных в соответствии с п.4.2.51 настоящего Договора.

5.11. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из тарифов, установленных для соответствующих ресурсоснабжающих организаций в порядке, установленном действующим законодательством, и объемов потребленных Собственником коммунальных ресурсов. В случае изменения тарифов новые тарифы применяются с даты, указанной в решении об их установлении. Изменение тарифов не требует внесения изменений в настоящий Договор.

5.12. Объем потребленных собственником коммунальных ресурсов определяется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации в зависимости от напитка или отсутствия коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета.

5.13. Управляющая организация либо уполномоченное ею лицо ежемесячно представляет:

1) Собственникам/нанимателям жилых помещений – квитанцию-извещение по каждому жилому помещению отдельно не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

2) Собственникам/арендаторам/пользователям нежилых помещений – счета на оплату по настоящему Договору по каждому нежилому помещению отдельно. Собственники/арендаторы обязаны забрать счета на оплату самостоятельно в Управляющей организации не позднее десятого числа расчетного месяца.

5.14. Расчетный период для перечисления платы по Договору установлен как один календарный месяц.

5.15. Срок внесения платежей за содержание и ремонт жилого помещения ежемесячно

1) до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, для собственников/нанимателей жилых помещений, в соответствии с единным платежным документом; квитанией-извещением, представляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом;

2) до 15 числа текущего месяца на основании счета-за предоплату – для собственников/арендаторов нежилых помещений. Счет-фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуги. Собственники/арендаторы обязаны забрать счет-фактуру самостоятельно в Управляющей организации, при этом обязанность по оплате наступает немедленно от получения Собственником/арендатором счета и/или счет-фактуры.

Собственники/наниматели/арендаторы помещений несут перед Управляющей организацией ответственность за оплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

5.16. По согласованию с Управляющей организацией Собственник/наниматель/арендатор может погасить имеющуюся задолженность по внесению платы по настоящему Договору работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.17. Собственник помещения, сдающий его по договору коммерческого, социального найма или по договору аренды, несет солидарную ответственность в размере неисчисленных нанимателем/арендатором платежей.

5.18. Собственники жилого помещения вправе вносить оплату по Договору пропорционально своей доле в праве собственности на помещение на основании соглашения, заключенного между всеми Собственниками одного жилого

Собственника и Управляющей организацией. Подпись Собственников в таком соглашении проставляются в присутствии представителя Управляющей организации.

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

5.20. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов и в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежных документах, перечисленных в п. 5.15 настоящего Договора.

5.21. Если форма и содержание платежных документов для граждан и организаций не установлены Правительством или уполномоченным Правительством РФ органом, они определяются Управляющей организацией самостоятельно. Вид используемых Управляющей организацией платежных документов в расчетах может определяться на каждый период расчетов. В качестве платежных документов Управляющая организация вправе использовать расчетные книжки с бланками заявлений и квитанций на внесение платежей, или ежемесячные бланки счетов или квитанций на оплату услуг.

5.22. Индивидуальные (общие квартирные) приборы учета могут считаться коммерческими, т.е. их показания используются для проведения оплаты за потребленные услуги, если они установлены в строгом соответствии с техническими условиями, выданными Управляющей организацией, и приняты ею в эксплуатацию.

5.23. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также за отдельные виды коммунальных услуг, в частности за отопление.

При временном отсутствии нанимателей и Собственников жилых помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.24. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, недостающего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и или не выполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству появившихся календарных дней нарушения, от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленными Правительством Российской Федерации. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах после утверждения собственника.

5.25. Собственник не вправе требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, если оказание услуг и выполнение работ недостающего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.26. Очередность погашения требований по денежным обязательствам собственников перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

5.27. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по ценам, установленным прецессуальным Управляющей организацией.

6. Организация общего собрания

6.1. Собственники обязаны ежегодно проводить общее собрание собственников помещений многоквартирного дома.

6.2. Общее собрание собственников многоквартирного дома проводится по инициативе Собственников.

6.3. Собственник, по инициативе которого создается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан в письменной форме сообщить собственникам помещений в данном доме и Управляющей организации о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения.

6.4. Любой Собственник помещения на основании отдельного договора с Управляющей организацией может поручить организацию проведения собрания Собственников помещений Управляющей организации. Расходы на организацию общего собрания несет инициатор его создания.

6.5. В случае необходимости принятия решения по вопросам, отнесенными в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес Собственников предложение о проведении внеочередного общего собрания Собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к Собственникам в общедоступном для всех Собственников помещений многоквартирного дома месте.

6.6. В случае проведения общего собрания собственников при изменении способа управления многоквартирным домом инициирующий общее собрание предоставляет другим собственникам в письменной форме информацию об обосновании необходимости изменения способа управления многоквартирным домом, а также о существенных изменениях ранее существовавших добровольных соглашений, предусматривающих возможных недостатках предлагаемого способа управления и планируемых затратах, связанных с изменением способа управления. Решения общего собрания по указанному вопросу принимаются общим собранием собственников, проведенным в очной-заочной форме с обязательным участием представителя Управляющей организации.

7. Ответственность Сторон

7.1. Собственники несут ответственность за нарушение содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника устанавливается следующим образом: в состав общего имущества входят инженерные сети на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – до отсекающей арматуры (шарового вентиля) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), при отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации – до места присоединения сантехнических приборов к канализационной разводке к канализационному стояку; на системе электроснабжения – до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии; по строительным конструкциям – до внутренней перегородки стен помещения (квартиры); на системе газоснабжения – до отсекающей арматуры (вентиля на отводе от трубы). Индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, радиатор отопления, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру) не входят в состав общего имущества.

7.3. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в соответствии с настоящей эксплуатационной ответственностью) с момента вступления Договора в юридическую силу.

При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по настоящему Договору Собственники обязаны потребовать, а Управляющая организация обязана немедленно за свой счет:

1) устранить недостатки выполненной работы (оказанной услуги);

2) повторно выполнить работы (оказать услуги);

в случае невыполнения Управляющей организацией указанных требований – возместить понесенные Собственником расходы по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своим силами или с привлечением третьих лиц.

7.4. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по Договору с Собственника наниматель арендатора признается задолженность в порядке, установленном законодательством.

7.5. В случае просрочки внесения оплаты по Договору в соответствии с разделом 5 настоящего Договора ответственность перед Управляющей организацией за просрочку оплаты или неоплаты наступает у Собственника/нанимателя/арендатора индивидуально по каждому жилому или нежилому помещению. В случае несвоевременной и не в полном объеме оплаты по Договору Управляющая организация оформляет документы и подтверждает в судебном порядке задолженность по оплате по Договору по каждому помещению отдельно. Собственник/наниматель/арендатор обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты иночигателью.

7.6. Собственник, допустивший самовольное перестроекство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, несет ответственность в установленном законом порядке.

7.7. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

1) противоправных действий (бездействий) собственников/нанимателей/арендаторов и членов их семьи, а также иных лиц;

2) использования собственниками/нанимателями/арендаторами общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

3) не обеспечения собственниками/нанимателями/арендаторами своих обязательств, установленных настоящим Договором;

4) аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устраниить причины, вызвавшие эти аварии (взрывы, пожар, кражи и пр.);

5) пожаров, возникших не по вине Управляющей организации, и последний их тушиения.

7.8. Управляющая организация не отвечает за нарушение состояния общего имущества, а также за ущерб, который возникает для Собственников из-за неизвестности средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома, если Управляющая организация уведомила собственников о необходимости проведения работ по содержанию и/или ремонту общего имущества видах и стоимости работ, а также о необходимости сбора добровольных денежных средств.

7.9. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников.

Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

7.10. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора. Техническое состояние общего имущества указано в Приложении № 2 к настоящему Договору.

7.11. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение наружных блоков кондиционеров, вытяжек, вывесок, рекламных и других конструкций, размещенных на общем имуществе многоквартирного дома в соответствии с 4.2.36 Договора.

7.12. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение транспортных средств, совершивших наезд на или столкнувшись с нарушением правил, установленных п.4.2.34, 4.2.35 Договора.

7.13. Управляющая организация остается ответственной перед Собственниками за действия третьих лиц (избранников, подрядчиков, исполнителей) по договорам заключенным с ними Управляющей организацией от своего имени и за счет Собственников.

7.14. В случае наличия у Собственника задолженности по оплате коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, начиная с исхода из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного)

сбора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса. Управляющая организация ограничивает или прекращает предоставление коммунальной услуги, предварительные уведомления об этом Собственника в порядке, установленном действующим законодательством.

7.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация вправе провести соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по счетам за проживающих.

8. Форс-мажор

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, землетрясения, наводнения, аномальные синоптические погодные явления, пожары или другие стихийные бедствия, техногенные и природные катастрофы, террористические акты, военные действия, акты государственных органов любого уровня, иные же явления от стороны обстоятельства.

При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Договора; отсутствие на рынке нужных для продажи товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

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

8.3. Документ, выданный Торгово-промышленной палатой, уполномоченным государственным органом, государственным учреждением и т.д. является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

8.4. Собственник не вправе требовать от Управляющей организации возмещения вреда, причиненного его имуществом, в том числе общему имуществу многоквартирного дома, если этот вред был причинен вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

9. Изменение и расторжение Договора

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора, состоящего общим собственником.

9.2. Имя Собственников право подиски предоставляет уполномоченному лицу или председателю совета многоквартирного дома на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае отказа или невозможности уполномоченного лицом или председателем совета многоквартирного дома выразить предоставленные общим собранием собственников помещений функции, они делегируются представителями помещений Управляющей организации в соответствии общего собрания.

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

9.4. Решение общего собрания собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

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

9.4.1. В случае если многоквартирный дом оказался в обстоятельствах, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не несет ответственности.

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

9.4.3. При наступлении обстоятельств, по которым Управляющей организацией осуществлять деятельность, предусмотренную предметом настоящего Договора.

9.4.4. При нарушении более 20% собственниками за их общего количества в многоквартирном доме сроков оплаты, установленных п.5.15 настоящего Договора, если превышала трёхмесячный срок.

9.4.5. При нарушении Собственниками и иными седями помещений обязательств по оплате Управляющей организацией выполненных ею работ, услуг, если такое неоплаты привела к общей сумме задолженности перед Управляющей организацией на сумму более 20% от суммы начисленной и предъявленной к оплате Собственникам за 3 предыдущих месяца.

9.5. При досрочном расторжении истомистом, то есть по инициативе Собственников по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом. Управляющей организацией должна быть предупреждена об этом не позднее чем за шесть месяцев до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания и копии протокола сессии комитета собственников.

9.6. Собственники на основании решения общего собрания, прошедшего в очно-заочной форме (в форме, единственного присутствия Собственников для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, представленным на голосование) с обязательным участием Управляющей организации вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке, если Управляющая организация не выполнила условий такого договора, при этом такой отказ допускается только при доказанности факта нарушения условий Договора со стороны Управляющей организации. При этом Управляющей организацией необходимо уплатить предупреждена об этом не позднее чем за шесть месяцев до предполагаемой даты отказа от исполнения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания и копии протокола сессии комитета собственников.

Под существенным нарушением Договора в указанном выше смысле имеется:

9.6.1.Если Управляющая организация не приступила к управлению многоквартирным домом в срок более 1-го месяца с момента вступления Договора в юридическую силу.

7.2. Систематическое неисполнение условий Договора, подтверждение пятью и более актами, фиксирующими выявление выявленных нарушений в установленные этими актами сроки. Собственник (инициативная группа) в случае вправе инициировать проведение внеочередного общего собрания в очной форме с обязательным присутствием в работе такого собрания представителей Управляющей организации.

При этом Акты, фиксирующие невыполнение Управляющей организацией условий Договора, составляются комиссией в составе не менее четырех человек, включая представителей Управляющей организации и Собственника помещения, а также не менее двух свидетелей, которыми могут выступать независимые от факта нарушения лица.

Актам должны быть приложены фото- или видео материалы.

Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (или инициатора); описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые обстоятельства и возражения, возникшие при составлении акта; а также сроки для устранения указанных в акте нарушений. Акт составляется не менее чем в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон, подписывается всеми участниками комиссии, а также свидетелями с указанием их контактных данных. В случае отказа кого-либо из членов комиссии от подписания акта, об этом в акте делается особая отметка с проставлением подписей всех оставшихся членов комиссии.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут.

7.3.1. В судебном порядке на основании решения суда, вступившего в законную силу после возмещения сторонами долгов, связанных между ними задолженностей.

7.3.2. При ликвидации Управляющей организации как юридического лица.

7.3.3. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании продолжать.

7.3.4. по инициативе УК, о чём собственники должны быть предупреждены не позже, чем за три месяца до прекращения настоящего Договора

7.4. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору, понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Расторжение Договора Собственником возможно после возмещения Управляющей организацией расходов, понесенных ею в связи с выполнением за счет собственных средств работ по ремонту (ремонтно-строительной) многоквартирного дома. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов.

7.5. Прекращение настоящего Договора не является основанием для прекращения неоплаченных Собственником обязательств перед Управляющей организацией, а также по возмещению произведенных Управляющей организацией расходов, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору.

Расходами в этом случае понимаются:

- стоимость не оплаченных Собственниками оказанных Управляющей организацией услуг, понесенных затрат и затрат на выполнение работ;

- стоимость потребленных коммунальных услуг;

- стоимость приобретенных материалов для производства работ по техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту дома и его инженерного оборудования. После их оплаты Управляющая организация передает приобретенные материалы лицам, уполномоченным общим собранием Собственников по акту приема-передачи.

7.6. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Собственника, а также отказа от его пролонгации в установленный срок, Собственник обязан до даты прекращения действия настоящего Договора погасить всю числящуюся за него задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, возместить все затраты Управляющей организации, понесенные в п. 9.9. настоящего Договора, а также оплатить разницу между стоимостью фактически выполненного капитального ремонта и выплаченными Собственником средствами в качестве платы за капитальный ремонт с учетом расходов Управляющей организации, понесенных в соответствии с п. 3.1.33 настоящего Договора. При этом сумма, подлежащая выплате каждым Собственником за капитальный ремонт и в возмещение затрат на приобретение материалов для производства работ по техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту определяется исходя из пропорциональности доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество. При досрочном расторжении Договора допускается погашение имеющейся задолженности Собственников вновь созданной управляющей организацией, в т.ч. в рассрочку на условиях займа с залоговым обеспечением.

7.7. В случае невыполнения в установленные сроки условия, указанного в п. 9.10 настоящего Договора, дата прекращения настоящего договора, указанная в решении общего собрания Собственников, автоматически переносится:

- в случае избрания Собственниками новой управляющей организации - на период до полного погашения задолженности всеми Собственниками или вновь избранной управляющей организацией;

- в случае изменения Собственниками способа управления многоквартирным домом - на период пока задолженность Собственников по оплате работ и услуг за весь период действия настоящего договора составит не более трех месяцев, подлежащей уплате Управляющей организацией всеми Собственниками помещений за последний полный квартальный месяц.

7.8. Договор считается расторгнутым только после выполнения сторонами взаимных обязательств и завершения всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками с учетом положений пп.2 п.9.11 настоящего Договора.

7.9. Если до расторжения настоящего Договора, а также в случае отказа от пролонгации его на новый срок, Собственники получат от Собственников в качестве платы за капитальный ремонт, а также от сдачи в пользование элементов общего имущества в пользование (ограниченное пользование) третьим лицам не были предоставлены по их целевому назначению, данные средства и неизрасходованные авансы подлежат возврату в

установленном в решении общего собрания собственников помещений, за вычетом расходов на организацию собрания.

4.4. В случае досрочного расторжения Договора техническая документация на многоквартирный дом и иные документы с управлением таким домом документы передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствии такового – представителю Администрации Нижегородского района г. Н.Новгорода в течение (одного) месяца.

4.5. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный Договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым после предоставления им Управляющей организации подтверждающих документов, за исключением случаев, если ему принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в многоквартирном доме.

4.6. Условия настоящего Договора в отношении изменения состава общего имущества и его технических характеристик в случаях, когда такие изменения производятся в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, могут быть изменены по предложению Управляющей организации без проведения общего собрания собственников.

Предлагаемые изменения доводятся Управляющей организацией до сведения Собственника путем размещения их на обратной стороне платежного документа, направляемого Собственнику для оплаты. В случае необходимости опубликования полной редакции изменений на обратной стороне платежного документа публикуется информационка о наличии таких изменений, а полные тексты изменения предоставляются по требованию Собственников в рабочих пунктах Управляющей организации.

Согласие по такому документу признается согласием Собственника на внесение соответствующих изменений.

10. Срок и порядок подписания Договора

4.1. Настоящий Договор, содержащий все существенные условия и направленный для его утверждения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по адресу ул. Родионова, д. 45, является офертой и подразумевает намерение Управляющей организации заключить настоящий Договор с собственниками на указанных в нем условиях, а принятые собственниками на общем собрании решение об утверждении условий настоящего Договора (Приложение № 4 от «21» марта 2017г.) является ее полным и безоговорочным акцептом.

4.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3. Условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с «20» декабря 2016 года и в течение ближайшего его подписания. Договор действует в течение 5 лет до « » 2022 года включительно.

4.4. Утверждение настоящего Договора Собственниками большинством голосов от общего числа голосов собственников, принимающих участие в общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня, является его подтверждением, и Договор считается заключенным с каждым собственником многоквартирного дома на условиях, изложенных в решении данного общего собрания.

4.5. При этом каждый собственник при его волеизъявлении имеет право подписать данный Договор: - представитель собственника помещений, находящихся в муниципальной собственности, путем проставления подписи уполномоченного лица и наложения оттиска печати на последней странице настоящего Договора; - собственники иных помещений в Приложении №1 к настоящему Договору.

Если собственник не проставил свою подпись на последней странице Договора или в Приложении №1 к Договору, то расхождение настоящего Договора будет считаться проставление подписи собственника на решении собственника помещений (бюллетене для голосования) при условии, что данный собственник голосовал за утверждение утверждение настоящего Договора управления.

4.6. Если за 6 месяцев до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит об отказе в его продлении, Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При этом отказ от пролонгации стороны ее стороны Собственника, направляемый Управляющей организацией, должен быть подтвержден решением общего собрания Собственников об отказе от пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого заявления об отказе считается не направленным.

4.7. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением отдельных обязательств, взятых на себя собственниками жилых и нежилых помещений.

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

11. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по Договору управления

5.1. 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 установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

получения от Управляющей организации информации в составе, порядке, в сроки и способами, необходимыми 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.

- 12.1 Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год. Отчет предоставляется в письменной форме и вывешивается на входах в подъезды дома. Годовой отчет должен быть выполнен с разбивкой по месяцам, и содержать следующую информацию:

Сумма за каждый вид услуг/затрат за месяц

Собранные средства

Начисленные средства

Баланс или долг на конец года.

Список произведенных улучшений, ремонтов.

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

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

12. Прочие условия

12.1 Граница эксплуатационной ответственности между общеломовым оборудованием и оборудованием, находящимся в многоквартирном доме устанавливается исходя из состава общего имущества, установленного общим собранием собственников помещений, и положений п.7.2 настоящего Договора.

12.2 Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником в течение 30 календарных дней от даты, когда он может или должен был узнать о нарушении его прав. При этом к претензии (жалобе) прилагаются обосновывающие документы. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

12.3 Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое сторонами друг другу по настоящему Договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посыльным, письмом, телефонограммой, телеграммой, телексером, факсом по адресу, указанному в настоящем Договоре, или иным способом, установленным в настоящем Договоре.

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

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

12.6 Денежные средства, внесенные Собственниками на момент заключения настоящего Договора в качестве залога за капитальный ремонт по ранее действовавшему договору с Управляющей организацией, в случае, если работы по капитальному ремонту не проводились, учитываются в тарифике, установленном п. 3.1.32 настоящего Договора.

12.7 Заключение настоящего договора не прекращает исполненных обязательств Собственника по оплате работ по капитальному ремонту, выполненных Управляющей организацией по ранее действовавшему договору с Собственником.

12.8 Настоящий Договор заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного Сторонами с учетом положений раздела 10 настоящего Договора.

Единственный экземпляр настоящего Договора хранится у Управляющей организации. Управляющая организация обязана однократно выдать заверенную копию Договора обратившемуся собственнику. Последующее предоставление копий Договора осуществляется за установленную Управляющей организацией плату.

12.9 Данный Договор является обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома.

12.10 Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1. Список собственников, подписавших настоящий Договор.

2. Приложение № 2. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома.

3. Приложение № 3. Протокол общего собрания № « 21 » от «21» марта 2017 г.

4. Приложение № 4. Перечень работ/услуг.

13. Подписи, адреса и реквизиты сторон:

1.1 Управляющая организация

ООО "УК Свет и тепло"

ИНН 5260410595

КПП 525010001

ОГРН 1155260006395

ОГРЮЛ 48318220

Расчетный счет: 40702810042000012309

БАНК ВОЛГО-ВЯТСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

ОГРН 1055260001003

ОГРЮЛ 305518109000000603

Юридический адрес: 603155 Нижегородская обл. Нижний Новгород,

ул. М. Горького, д. 46, помещение 10 2107

Фактический адрес: Нижний Новгород, ул. Нестерова, д. 5

Свет и тепло

Директор

ОГРН 1055260001003
ОГРЮЛ 305518109000000603

Ашиманов А.В.

Ашиманов А.В.

**Состав и техническое состояние
общего имущества многоквартирного дома**

Номер многоквартирного дома:

Номера тип постройки:

Номера постройки:

Номера здания:

Номера квартир:

Количество нежилых помещений:

Общая площадь многоквартирного дома:

Общая площадь жилых помещений:

Общая площадь нежилых помещений:

Процент износа по данным государственного технического учета (в %):

Номер здания комплексного капитального ремонта:

Номер земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома:

Земельный номер земельного участка:

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
Общественные и инженерные коммуникации общего пользования		
Лестничные марши общего пользования	Количество (шт./м2)	
Лестничные марши общего пользования	Количество (шт./м2)	
Лестничные марши общего пользования	Количество лестничных маршей (шт.)	
Лифтовые шахты общего пользования	Количество лифтовых шахт (шт.)	
Лифтовые шахты общего пользования	Количество (шт./м2)	
Лестничные марши общего пользования	Площадь _____ м2	
Лестничные марши общего пользования	Материал пола	
Подвалы общего пользования	Площадь м2	
Подвалы общего пользования	Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал.	
Подвалы общего пользования	Перечень установленного инженерного оборудования:	
Двери общего пользования	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, (шт.)	
Двери общего пользования	деревянных, (шт.)	
Двери общего пользования	Металлических (шт.)	
Двери общего пользования	Количество (шт.)	
Загрузочные устройства общего пользования	Количество загрузочных устройств (шт.)	
Желоба общего пользования	Количество желобов (шт., м)	
Водосточные трубы общего пользования	Количество водосточных труб (шт./ м)	
Места общего пользования	Количество (шт.)	

Вентили, краны теплоснабжения	Количество (шт.)	
	задвижек	
	вентилей	
	кранов	
Соединительные узлы	Количество (шт.)	
Приборы в местах общего пользования	Количество (шт.)	
Трубы и тройники холодающей воды	Диаметр (мм), материал и протяженность (м):	
Трубы и тройники горячей воды	Диаметр (мм), материал и протяженность (м):	
Трубы и тройники канализации	Диаметр (мм), материал и протяженность (м):	
Вентили, краны теплоснабжения	Количество (шт.):	
	задвижек	
	вентилей	
	кранов	
Приборы	Перечень установленных приборов учета, марка и номер:	
Земельный участок	Наименование	
2. Земельный участок, входящий в состав общего имущества		
Земельный участок	Земельного участка (га)	
	в том числе (га)	
	застройка	
	асфальт	
	грунт	
	газон	
Лесные насаждения	Деревья (шт.)	
Благоустройство	кустарники	
	Ограждения (м)	
	Малые архитектурные формы (есть/нет), перечень	
	Люки (шт.)	
	Приемные колодцы (шт.)	
	Дренажная канализация:	
	Тип	
	Материал	
	Протяженность (м)	
	Вид кровли указать плоская, односкатная.	

	двускатная, иное)
	Материал кровли
	Площадь кровли (м ²)
	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, (шт).
Земельный участок и здание	Количество (шт.)
	В том числе грузовых, шт.

Генеральная организация

ООО «Свет и Тепло»

Главный инженер

Архитектор



Лашманов А.В.

Приложение № 4
к Договору управления многоквартирным домом
от 20 декабря 2016 г.

Перечень работ/услуг, предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования

Перечень услуг/работ:

Согласно разделу 2 настоящего Договора Управляющая организация обязуется оказать Собственику следующие услуги:

уход за общим имуществом многоквартирного дома.

уход за общим имуществом многоквартирного дома.

уход за общим имуществом многоквартирного дома.

внешний ремонт общего имущества многоквартирного дома (его отдельных частей/элементов).

Характеристики и описание услуг/работ:

Характеристики и описание услуг/работ:

Управление многоквартирным домом включает в себя:

Выполнение договорной работы	Выбор исполнителей, подрядных специализированных организаций, ресурсоснабжающих организаций и заключение с ними соответствующих договоров.	По мере необходимости
	Принятие и актирование выполненных работ	Ежемесячно
Актирование систематического выполнения установленных законодательством требований за соблюдением установленных законодательством требований	Актирование фактов неисполнения ненадлежащего исполнения подрядчиками (исполнителями) договорных обязательств	По мере необходимости
Организация эффективности использования общего имущества многоквартирного дома	Организация взаимодействия и расчетов с третьими лицами при передаче в возмездное пользование части общего имущества многоквартирного дома	По мере необходимости
Обращениями собственников	Прием обращений собственников	В рабочие дни
	Подготовка и направление ответов на обращения	В течение 30 дней
	Организация учета их исполнения	В рабочие дни
	Выдача справок	
Взаимодействие и представление заявлений о проведении капитального ремонта многоквартирного дома, относящихся к общему имуществу	Взаимодействие с федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда	По мере необходимости
	Осмотр и актирование состояния общего имущества	
Взаимодействия с органами, осуществляющими установку и снятие с регистрационного учета граждан по месту жительства и пребывания	Постановка на регистрационный учет	По мере необходимости
	Снятие с регистрационного учета	
	Выдача иных документов в пределах компетенции	
Ведение бухгалтерского учета и расчетов	Ведение личевого счета многоквартирного дома	Ежемесячно
	Ведение личевых счетов собственников помещений многоквартирного дома	
Расчет платы за оказанные услуги	Расчет размера платы за оказанные услуги	Ежемесячно
	Распечатка и доставка квитанций	Ежемесячно
	Консультирование Собственников по вопросам расчетов	По рабочим дням

Связь с контролирующими органами Взаимодействие с правоохранительными органами	Участие в мероприятиях, связанных с деятельностью контролирующих органов. Осуществление претензионно-исковой деятельности по фактам нарушения условий содержания и ремонта общего имущества, зафиксированных контролирующими органами.	По мере необходимости
Профилактика и взыскание задолженности по оплате услуг	Профилактическая работа по недопущению задолженности; Досудебная работа с должниками Претензионно-исковая работа с должниками	Ежемесячно
Проверка наличия перерасчета платы за коммунальные услуги	Рассмотрение заявлений собственников произвести перерасчет Активирование фактов неисполнения ненадлежащего исполнения подрядчиками (исполнителями) договорных обязательств	По мере необходимости
	Снятие показаний приборов учета	1 раз в 6 месяцев
Информационная деятельность по подготовке и предоставлению ежегодного отчета о результатах деятельности, по раскрытию информации в соответствии с требованиями действующего законодательства	Размещение ежегодного отчета для собственников помещений Обновление информации на официальном сайте в сети Интернет Размещение информации на первых этажах многоквартирного дома	1 раз в год В сроки установленные законодательством Российской Федерации По мере необходимости
Содержание общего имущества включает в себя:		
Основы общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровья граждан	Кровля	1 раз в год в период подготовки к сезонной эксплуатации
	Пожарное оборудование*	2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации
	Вентиляционные каналы и шахты	2 раза в год
	Газоходы при горячем водоснабжении от газовых и дровяных колонок (при их наличии)	1 раз в год в период подготовки к отопительному сезону
	Холодное и горячее водоснабжение, канализация, отопление в местах общего пользования*	2 раза в год
	Мусоропроводы*	1 раз в год с обязательным составлением акта
	Электрооборудование	
	Внештатные сети, оборудование и изустья управления оперативной диспетчерской связи*	
	Вспомогательные помещения здания (гаражные клетки, чердаки, подвалы, технические подполья) с проверкой оборудования и коммуникаций находящихся в них	
	Прилегающая территория	
Фасады	Дополнительный осмотр элементов и территории после проведения текущего и капитального ремонта, устранения аварий, по заявлениям Собственников (нанимателей), контролирующих органов	
Освещение помещений общего пользования и наружного освещения	Замена светильников (ламинесцентных, полу герметичных, светодиодных накаливания), ремонт светильников ламинесцентных с заменой	

	стартеров и ламп;	По мере необходимости
	Ремонт полу герметичной освещительной арматуры	
	Замена автоматов, переключателей пакетных, устройств кинкетного отключения, выключателей и отдельных участков электронироводки	
	Замена светильников наружного освещения	
	Освещение дворовых уборных*	
Сохранение установленных нормативами РФ температуры и влажности помещений общего пользования	Устранение протечек, утечек, срывов гидравлических затворов, санитарных приборов и негерметичности стыковых соединений в системах канализации	По мере необходимости
	Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях	
	Герметизация вводов в подвальные помещения и технические подполья	
Санитарное содержание помещений общего пользования	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю
	Подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	1 раз в неделю
	Мытье пола кабины лифта	6 раз в неделю
	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
	Обметание пыли с потолков	1 раз в год
	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год
	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	1 раз в год
	Мытье окон	1 раз в год
	Мытье верхнего и нижнего хода	6 раз в неделю
	Очистка металлической решетки и приемка	1 раз в неделю
	Уборка площадки перед входом в подъезд	6 раз в неделю
	Очистка приемка	1 раз в месяц
	Дерганизация	1 раз в год
Сбор и вывоз твердых и жидкого бытовых отходов, крупногабаритного мусора КТМ	Удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно
	Уборка мусороприемных камер	ежедневно
	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в месяц
	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в год
	Дезинфекция мусороуборников	2 раза в год
	Устранение засора ствола мусоропроводов	По мере необходимости
	Вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно
	Вывоз снега	По мере необходимости
	Вывоз КТМ	По мере необходимости
Проверка пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности	Проверка и наладка систем противопожарной сигнализации	2 раза в год
Установление готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов)	Регулировка и наладка систем центрального отопления	1 раз в год в период под отопки к отопительному сезону
	Промывка и опрессовка системы центрального отопления	1 раз в год
	Малкий ремонт инженерного оборудования	По мере необходимости

Уход за элементами благоустройства и благоустройством придомовой территории	С 1 апреля по 31 мая	К весенне-летней эксплуатации:
		Очистка кровель от посторонних предметов и мусора
		Укрепление водосточных труб, колен, воронок
		Консервация системы отопления (при наличии системы отопления)
		Переключение внутреннего водостока на летний режим работы
		Мелкий ремонт оборудования детских и спортивных площадок, если они входят в состав общего имущества
		Приведение в порядок чердачных и подвалных помещений за исключением ремонта
		Укрепление домовых инаков
		К осенню-зимней эксплуатации:
		Промывка, гидравлическое испытание и устранение незначительных неисправностей системы отопления
	с 1 июня по 30 сентября	Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре
		Мелкий ремонт частей кровели: герметизация гребней, свинец в случае протечек
		Остекление и закрытие чердачных слуховых окон
		Приведение помещений подвалов, технотюзий, технических коридоров в соответствие с требованиями Правил безопасности в газовом хозяйстве (при наличии проложенных газопроводов), за исключением текущего и капитального ремонта; ограждение приямков в подвалах, восстановление освещения во взрывобезопасном исполнении, герметизация вводов инженерных коммуникаций
		Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях
		Переключение внутреннего водостока на зимний режим работы
		Очистка ури от мусора
		Промывка ури
		Летний период:
		Подметание земельного участка
Уход за элементами благоустройства и благоустройством придомовой территории	1 раз в сутки	Уборка мусора на контейнерных площадках
		Уборка мусора на детских и спортивных площадках
		Сдвигка и подметание снега
		Уборка мелкого мусора
		Ликвидация скользкости
		Кронирование кустарников и деревьев
		Окраска элементов благоустройства
		Санитарная обработка земельного участка
		Уход за элементами благоустройства и благоустройством придомовой территории
		Санитарная обработка земельного участка

Управлению и диспетчерское обслуживание	Прием и рассмотрение заявок собственников и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме на законном основании	По мере необходимости
	Учет устранений недостатков	
	Восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности граждан за исключением капитального ремонта	
Бытовые работы	Сбрасывание снега с крыш, удаление сосулек	По мере необходимости, но не чаще 6 раз в неделю
	Обслуживание лифтового оборудования	По мере необходимости

3. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме включает в себя

Назначение имущества конструкций	Виды работ	Периодичность
Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы и других элементов фундаментов	
Стены и фасады	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов и других элементов фундаментов	По мере необходимости
Покрытия	Частичная смена отдельных элементов, заделка трещин, укрепление и окраска	
Строительные конструкции	Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипернирование, устранение неисправностей стальных, asbestosцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции	
Стеклянные и дверные заполнения	Смена при необходимости и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений	
Межквартирные перегородки	Усиление, замена при необходимости, заделка отдельных участков	
Лестницы, балконы, крыльца (зонты-крыльки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей	Восстановление или замена при необходимости отдельных участков и элементов	
Полы	Замена при необходимости, восстановление отдельных участков	
Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	Восстановление отделки стен, потолков, полов отделанными участками	
Внутренняя система отопления (за исключением внутриквартирных)	Установка, замена при необходимости и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные	
Внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (включая насосные установки в жилых зданиях)	Замена при необходимости восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов	
Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства за исключением внутриквартирных	Восстановление работоспособности	

устройств и приборов.	
Внутренняя система газоснабжения**	Восстановление работоспособности внутриквартирного газового оборудования, находящегося в составе общего имущества дома
Внутренняя система вентиляции (включая собственно вентиляторы и их электроприводы)	Восстановление работоспособности
Мусоропроводы***	Замена при необходимости и восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусоронакопительных клапанов и шиберных устройств
Специальные общедомовые технические устройства	Замена при необходимости восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо уполномоченными федеральными органами исполнительной власти
Внешнее благоустройство	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников
Капитальный ремонт включает в себя	
Капитальный ремонт (за исключением домов относящихся к категории ветхих)	Осмотр и техническое обследование здания с определением объема работ подготовка проектно-сметной документации ремонтно-строительные работы по проекту проверка качества выполнения работ
	Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения опасности (нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

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

* За исключением плоских кровель с внутренним водостоком

Сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования

Ненадежность конструктивных элементов и оборудования общего имущества многоквартирного дома	Предельный срок выполнения ремонта
КОРОБЛЯ	
Грязевые пятки в отдельных местах кровли	1 сутки
Разрушение системы организованного водостока (труб, отводов, водосточных труб, воронок и пр., устройство их креплений)	5 суток
СТЕНЫ	
Отрывата связи отдельных кирпичей с кладкой несущих стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с временным ограничением опасной зоны)

неплотность в дымоходах и газоходах, проникающая в помещения из печами	1 сутки
СРОКИ УСТРАНЕНИЯ	
избитые стекла и сорванные стекла в окнах, фонарных щитах, спасательных коксетах, форточек, балконных дверях	1 сутки
износное время	1 сутки
износное время	3 суток
закрытие заполнения (входные двери, лестничные)	1 суток
СРОКИ УСТРАНЕНИЯ ОПАСНОСТИ	
отделение штукатурки потолка, вызванное обрушением изнутри здания, угрожающее ее обрушением	(если это не было сделано в установленном нормативом временем с момента обнаружения или принятием мер безопасности)
отрывание связи наружной обшивки, панелей, панелей из деревянных изделий, установленных на фасадах зданий	(если это не было сделано в установленном нормативом временем с момента обнаружения или принятием мер безопасности)
протечки в перекрытиях, вызванные обрушением изнутри здания и недоводимостью гидроизоляции	3 суток
СРОКИ УСТРАНЕНИЯ ПОДДЕРЖАНИЯ	
засоры и неисправности в дымоходах, газоходах, вентиляционных системах, отравление жильцов газом, выявление опасных для здоровья пожарной безопасности явлений	(если это не было сделано в установленном нормативом временем с момента обнаружения или прекращением эксплуатации до исправления)
СРОКИ УСТРАНЕНИЯ ПОБОРУДОВАНИЕ	
засоры в водопроводных кранах и в канализационных бачках при унитазах (в отсутствии общедомового имущества)	1 сутки
неисправности аварийного порядка тушения пожаров, погашение которых требует отключения от сети электропитания (с фитингами, арматурой и фланцами водопровода, канализации, газопровода, отопления, центрального отопления, инженерного оборудования)	немедленно
засоры в системах мусоропроводов	1 сутки
СРОКИ УСТРАНЕНИЯ	
отрывание одного из кабелей, питавших жилые помещения, отключение системы питания жилых помещений от общего электрооборудования при отключении потребителей кабелей на вводе в дом	
запылкость во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
неисправности автоматов защиты стояков в высотных линий	3 часа
неисправности аварийного порядка тушения пожаров (засорение в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	немедленно
неисправности в системе освещения общедомового имущества (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	1 сутки
Неисправности лифта	не более 1 суток

Замечание. Сроки устранения неисправностей определяются с момента их обнаружения или заявки собственников помещений.

Порядок уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

Уменьшение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения осуществляется в порядке и в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

Размер уменьшения определяется исходя из базовых ставок, указанных в Таблице №1 и установленных на 1 м² площади жилья, размера принадлежащего собственнику помещения и количества дней нарушения.

Таблица №1

Нарушение периодичности	базовая ставка для расчета размера снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения руб./м ² в день в зоне действия нормативной категории многоквартирного дома					
	Со всеми видами благоустройства, лифтами, системами вытяжки, дымоудаления, мусоропроводами	Со всеми видами благоустройства, лифтами, без мусоропроводами	Со всеми видами благоустройства, мусоропроводами, лифтами	Со всеми видами благоустройства, без лифтов и мусоропроводов	Не все виды благоустройства	Дома, относящиеся к категориям ветхих и аварийных
Уборка придомовой территории (нарушение периодичности разметания придомовой территории домов и более раз в месяц)	0,068	0,055	0,056	0,097	0,122	0,126
Несколько раз в неделю (однократно, единично, периодически, повторяющиеся нарушения при отсутствии угрозы жизни и здоровья граждан)	0,045	0,035	0,042	0,042	0,049	0,052
Более одного раза в неделю (однократно, единично, периодически, повторяющиеся нарушения при отсутствии угрозы жизни и здоровья граждан)	0,045	0,035	0,042	0,042	0,049	0,052
Приостановка лифта (один раз)	0,045	0,035	0,042	0,042	0,049	0,052
Несколько раз в неделю (однократно, единично, периодически, повторяющиеся нарушения при отсутствии угрозы жизни и здоровья граждан)	0,045	0,035	0,042	0,042	0,049	0,052
Несколько раз в неделю (однократно, единично, периодически, повторяющиеся нарушения при отсутствии угрозы жизни и здоровья граждан)	0,045	0,035	0,042	0,042	0,049	0,052
Нарушение иных временных установленных аварийных ситуаций	0,045	0,035	0,042	0,042	0,049	0,052

Не допускается изменение размера платы, если оказавшиеся в результате нарушением периодичности связано с устранением угрозы жизни и здоровья граждан, предупреждением угроз их имуществу, гибелью в результате действия обстоятельств непреодолимой силы.

Управляющая организация

ООО «УК «Свет и Тепло»

Главный директор

