

**ПРОЕКТ ДОГОВОРА НА УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ЖИЛЫМ ДОМОМ ПО АДРЕСУ: г. Н.НОВГОРОД, УЛ. Тимирязева
дом 3 корпус 2, СРОКОМ НА ОДИН ГОД.**

ДОГОВОР № 1

г. Нижний Новгород

«___» _____ 2019 г.

ООО «**БНС-Нагорный**» в дальнейшем "**Управляющая организация**", в лице Бессоновой Н.С., действующая на основании Устава, и **собственники помещений** в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Нижний Новгород, ул. **Тимирязева 3 корпус 2** (далее по тексту договора – многоквартирный дом), действующие от своего имени или через уполномоченное лицо, именуемые в дальнейшем "Собственник", заключили настоящий договор (далее по тексту - Договор) о следующем:

Общие:

Договор заключен по результатам внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, **СРОКОМ НА ОДИН ГОД** (протокол №1 от _____ 2019г.).

При заключении Договора стороны руководствуются положениями следующих законодательных нормативно-правовых актов:

- Жилищный Кодекс РФ;
- Гражданский Кодекс РФ;
- Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»;
- Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- Постановление Правительства РФ от 13.08.06 № 491 "Об утверждении 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 ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность";
- Постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003 №170;
- Постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» от 21.01.2006 № 25;

- Постановления Правительства Российской Федерации «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06.05.2011 № 354;

- Постановления Правительства РФ от 03.04. 2013 № 290 «Об утверждении минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», других нормативных актов, регулирующих отношения по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома в части касающейся общего имущества в многоквартирном доме и закрепленной придомовой территории, а также по организации предоставления коммунальных услуг.

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании Договора, если иное не вытекает из его контекста, следующие слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

Собственник – физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации (Нижегородская область), муниципальное образование (город Нижний Новгород), владеющие на праве собственности жилым и (или) нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Пользователь – наниматель, член семьи собственника жилого помещения в многоквартирном доме или нанимателя, иные лица, пользующиеся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях.

Помещение (жилое, нежилое) – помещение - часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями;

Общее имущество:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

Содержание общего имущества – деятельность управляющей организации по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, а также от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Перечень работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в приложении № 2 к Договору.

Управляющая организация – УК ООО «БНС-Нагорный», отобранная по результатам внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол №1 от _____ 2019).

Управление многоквартирным домом:

а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

разработка с учетом минимального перечня, перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ), а в случае управления многоквартирным домом товариществом или кооперативом - формирование годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

г) организация собственниками помещений в многоквартирном доме, а в случаях, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе: уведомление собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания; обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании; подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания; подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания; документальное оформление решений, принятых собранием; доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании;

д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе: определение способа оказания услуг и выполнения работ; подготовка заданий для исполнителей услуг и работ; выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме; заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг; заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации); заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме; осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества; ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе: начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации; оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме; осуществление управляющими организациями самостоятельно или с привлечением третьих лиц, расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида; ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

з) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе: предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом; раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731; прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме; обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

Коммунальные услуги – осуществление деятельности по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме в случаях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений). К коммунальной услуге относится услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Потребитель коммунальных услуг (потребитель) – собственник помещения, наниматель, член семьи собственника жилого помещения в многоквартирном доме или нанимателя, иные лица, пользующиеся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях.

1. Предмет договора.

1.1. По Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия настоящего договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять жилищные и коммунальные услуги Собственнику и лицам, пользующимся жилыми помещениями в таком доме (нанимателям, арендаторам и т. д.), а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

1.2. Управляющая организация приступает к управлению многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий Нижегородской области в связи с заключением договора управления таким домом, но не позднее чем через тридцать дней с даты утверждения протокола открытого конкурса по отбору управляющей организации..

1.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 2 к Договору, которое является его неотъемлемой частью. Изменение перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основе дополнительного соглашения к Договору.

1.4. Управляющая организация обеспечивает Собственника и лиц, пользующихся жилыми помещениями в многоквартирном доме, коммунальными услугами.

1.5. Проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома производится на основании решения общего собрания Собственников, за отдельную плату.

2. Права и обязанности Управляющей организации.

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора с даты, указанной в п. 8.1. настоящего Договора.

2.1.2. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме (в том числе и услуг по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества, в границах эксплуатационной ответственности (Приложение № 4). Перечень данных работ и услуг определен Приложениями № 2.

2.1.3. Планировать и выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме самостоятельно и (или) путем заключения от своего имени, но за счет Собственников договоров с третьими лицами на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту; осуществлять технический надзор за производством работ и приемку работ по вышеуказанным договорам.

2.1.4. Представлять интересы Собственников по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

2.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора при их наличии.

2.1.6. Вести реестр Собственников, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать Собственника (фамилия, имя, отчество (при наличии) Собственника, полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица, если Собственником является юридическое лицо, номер помещения в многоквартирном доме, Собственником которого является физическое или юридическое лицо), а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество Собственников. При поступлении обращения в письменной форме, в том числе обращения с использованием системы, Собственника или иного лица, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, о предоставлении реестра собственников помещений в многоквартирном доме в течение пяти дней с момента получения такого обращения предоставить Собственнику или иному лицу, этот реестр. Согласие Собственника на передачу персональных данных, содержащихся в реестре собственников помещений в многоквартирном доме, при предоставлении этого реестра в целях созыва и организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

2.1.7. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц по поручению Собственников производить начисление, сбор, контроль порядка перечисления и перерасчет платежей, направляемых Собственниками в адрес Управляющей организации, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.8. Обеспечивать оформление документов, необходимых для регистрационного учета по месту жительства и месту временного пребывания в управлении федеральной миграционной службы города Нижнего Новгорода.

2.1.9. Осуществлять рассмотрение по существу и давать ответ, либо отказ в принятии к рассмотрению, с указанием причин такого отказа, заявлений, жалоб, требований, претензий и т.д. Собственников, в срок, установленный законодательством Российской Федерации.

2.1.10. Составлять и (или) участвовать в составлении по требованию Собственников актов по фактам несвоевременного и (или) некачественного предоставления услуг, выполнения работ в рамках настоящего Договора.

2.1.11. Обеспечивать организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома с целью устранения аварий.

2.1.12. Обеспечивать Собственников информацией об оказываемых услугах, тарифах, условиях оплаты посредством информационных стендов, размещенных в административных помещениях Управляющей организации, расположенных в помещении многоквартирного дома, доступном для всех Собственников в доме.

2.1.13. Информировать Собственников путем размещения в общедоступных местах (на входных группах, в подъездах, досках объявлений и т.д.) сообщений о плановых перерывах предоставления работ, услуг, получаемых Собственниками через Управляющую организацию, не позднее, чем за рабочий день до начала перерыва.

2.1.14. **В течение первого полугодия текущего года представлять отчет о выполнении данного Договора за предыдущий год.**

2.1.15. Передать экземпляр настоящего Договора по акту представителю Собственников, выбранному общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме (председателю Совета дома)

2.1.16. Обеспечивать производство осмотра многоквартирного дома, инженерно-технического оборудования, являющегося общим имуществом Собственников дома, подготовку к сезонной эксплуатации в порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ.

2.1.17. Предоставлять иные услуги (радиовещание, телевидение, видеонаблюдение, обеспечение работы домофона, кодового замка двери подъезда ит.д.), предусмотренные решением общего собрания Собственников помещений, при условии поступления денежных средств за эти услуги от Собственников в адрес Управляющей организации.

2.1.18. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также иных случаях, предусматривающих производство перерасчета, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством при условии поступления денежных средств за эту услугу от Собственников в адрес Управляющей организации и (или) письменное обращение с просьбой производства перерасчета в адрес ресурсоснабжающей организации при условии поступления денежных средств за эти услуги от Собственников в адрес ресурсоснабжающей организации.

2.1.19. Информировать в письменной форме в платежном документе Собственников об изменении платы работ и услуг, предоставляемых Управляющей организацией в рамках настоящего Договора, не позже даты выставления платежных документов по новым ценам и тарифам, в срок, установленный действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.20. Обеспечить Собственников информацией о телефонах своих служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

2.1.21. Участвовать в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с визированием соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.22. Направлять Собственникам предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, управляемом по настоящему Договору.

2.1.23. Представлять интересы Собственников и лиц, пользующихся принадлежащими им помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.1.24. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.25. В течение трех рабочих дней со дня прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

2.1.26. Предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме и лица, принявшего помещения, в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

2.1.27. За 15 дней до окончания срока действия Договора разместить в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодный письменный отчет управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями;

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок, сроки и способы выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступающих средств Собственников и ее производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.2. Осуществлять представительство от имени Собственников по ранее возникшим и (или) возникшим в будущем договорным отношениям между Собственниками и ресурсоснабжающими и прочими организациями, выражающиеся в осуществлении контроля исполнения обязательств в части представления услуг надлежащего качества и количества (при условии их оплаты, не введении режима ограничения или приостановления их предоставления).

2.2.3. Осуществлять капитальный ремонт общего имущества в объеме и сроки, определенные решением общего собрания Собственников помещений дома, принятым в течение срока действия настоящего Договора, в пределах накопленных на расчетном счете Управляющей организации средств, перечисленных Собственниками помещений дома на капитальный ремонт, за исключением капитального ремонта, финансируемого за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания Собственников.

В предложении должны быть указаны: необходимый объем работ по капитальному ремонту, порядок финансирования капитального ремонта, сроки возмещения расходов Управляющей организации на капитальный ремонт и размер их оплаты Собственниками, прочие, связанные с проведением капитального ремонта, условия.

2.2.4. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг – Приложение № 2, утвержденных общим собранием Собственников помещений, если их проведение вызваны необходимостью устранения угрозы жизни, здоровью, имуществу проживающих в многоквартирном доме и (или) устранением последствий аварий, угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников, о чем Управляющая организация обязана проинформировать последних, за исключением случаев проведения капитального ремонта, предусмотренных Постановлением Правительства Нижегородской области т 23.10.2017 № 753 «Об утверждении Порядка принятия решения по вопросам, предусмотренным пунктами 1 - 4 части 5 статьи 18 Закона Нижегородской области от 28 ноября 2013 года № 159-З «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области», в случае возникновения аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера».

Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (капитальному ремонту).

Информирование Собственников осуществляется путем вывешивания уведомлений в общедоступных местах (на входных группах, в подъездах, досках объявлений т.д.).

2.2.5. Распоряжаться средствами, образовавшимися за счет экономии и получения дополнительных доходов Управляющей организацией, в результате деятельности, осуществляемой в рамках настоящего Договора (от применения технологий энергосбережения; минимизации затрат; наложение штрафных санкций на подрядные, эксплуатационные и др. организации за неисполнение или ненадлежащее исполнение договоров по которым ими оказываются услуги, выполняются работы; проведения конкурсов и т.д.) до конца финансового года и при составлении сметы расходов на последующий год могут направляться на возмещение убытков, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, ликвидации аварий, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту.

2.2.6. Допускать перерывы в обеспечении Собственников коммунальными услугами для проведения ремонтных и профилактических работ продолжительностью, установленной требованиями действующего законодательства, а также в связи со стихийными бедствиями, чрезвычайными ситуациями, авариями, независящими от воли Управляющей организации и ресурсоснабжающих организаций.

2.2.7. Требовать допуска в занимаемое Потребителем помещение работников и (или) представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийной службы) в любое время для осмотра технического и санитарного состояния общедомового оборудования и выполнения необходимых работ и (или) выдачи предписаний о необходимости Потребителям совершить то или иное действие для сохранности общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.8. Требовать от Потребителя совершение определенных действий (бездействий) и (или) полного возмещения ущерба, причиненного по его вине общему имуществу Собственников.

2.2.9. Оказывать содействие в приостановлении или ограничении подачи Потребителю коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.2.10. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в многоквартирном доме перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для ее устранения с последующим уведомлением Собственников в течение 10 дней с момента проведения соответствующих работ способом, предусмотренным пунктом 2.1.12. настоящего Договора.

2.2.11. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом Собственников.

2.2.12. Поручать при необходимости выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

2.2.13. Предоставлять иные услуги, не предусмотренные предметом настоящего Договора при условии определения Собственниками источников финансирования выполнения таких работ.

2.2.14. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3. Права и обязанности Собственника.

3.1. Собственник обязуется:

3.1.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания.

3.1.2. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

3.1.3. С момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения в порядке, определяемом Управляющей организацией. В случае отчуждения собственности произвести предоплату за услуги по содержанию и ремонту жилья за месяц вперед до момента регистрации права собственности на нового собственника в установленном законом порядке.

3.1.4. С момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме своевременно и полностью вносить плату за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение, газоснабжение и пр.), в том числе за лиц, проживающих с Собственником в порядке, определяемом Управляющей организацией.

3.1.5. Ставить в известность Управляющую организацию в течение 10 дней со дня приобретения права собственности (государственной регистрации права) на нежилое помещение и (или) перепрофилирования вида деятельности, о роде деятельности, для которой используется (будет использоваться) нежилое помещение. Заключить Договор на вывоз твердых бытовых отходов и долевое участие в содержании контейнерной площадки с Управляющей организацией на объемы накопления.

3.1.6. Соблюдать правила пожарной безопасности, правила пользования жилыми помещениями и другие требования действующего законодательства Российской Федерации.

3.1.7. 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 непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам, юридическим лицам и их имуществу.

3.1.8. Извещать Управляющую организацию в течение 10 (Десяти) дней об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 5 (Пяти) дней.

3.1.9. Представлять в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки, или иные основания пользования помещением.

3.1.10. Письменно уведомлять Управляющую организацию об отчуждении помещения в десятидневный срок с момента регистрации права собственности.

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

3.1.12. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

3.1.13. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допускать их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки, в подвалы, на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены и места общего пользования.

3.1.14. Не допускать выполнение работ или совершение иных действий, приводящих к порче помещения или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.1.15. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

3.1.16. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.1.17. При неиспользовании помещения(ий) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в населенном пункте (городе) более 24 часов.

3.1.18. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети 3,5 кВт;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления и горячего водоснабжения не по прямому назначению (использование сетевой воды из системы и приборов отопления на бытовые нужды и для дополнительного обогрева помещений (теплые полы и т.д.));
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещения или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не преграждать свободный доступ к внутридомовым инженерным системам, относящимся к общему имуществу собственников помещений. Производить самостоятельно за свой счет демонтаж всех конструкций, возведенных в жилых и нежилых помещениях дома, препятствующих свободному доступу к этим сетям;
- ж) не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- з) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- и) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковок;
- к) не использовать мусоропровод (при наличии) для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- л) не создавать повышенного шума в жилых, нежилых помещениях и местах общего пользования с 22:00 часов до 07:00 часов в будние дни (с 23:00 часов до 10:00 часов в выходные и праздничные дни);
- м) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения;
- н) не допускать сбрасывание в санитарный узел (канализацию) мусора и отходов, в том числе строительных, засоряющих канализацию, а также горячей воды, химических веществ, слива пищевых отходов;
- о) не осуществлять выхода на крышу дома и чердачные помещения, в том числе для установки индивидуальных антенн, сушки белья и т.д.
- п) не снимать, не срезать, самостоятельно не устанавливать замки входов на чердак, предмашинное (машинное) отделение, электрические щитовые, ВРУ, подвал и другие технические помещения;
- р) не строить перегородки, тамбуры, сараи и других подсобные помещения и конструкции в местах общего пользования;

с) не применять в индивидуальных тамбурах для освещения лампы мощностью более 60 Вт;
т) в случае наличия индивидуального тамбура на лестничной площадке или сарая в подвальном помещении дома не допускать длительного (более часа) горения ламп освещения в указанных помещениях и дополнительно оплачивать стоимость электрической энергии расходуемой на освещение данных помещений в соответствии с калькуляцией, рассчитанной Управляющей организацией. Кроме пользователей (Потребителей) переключивших освещение тамбуров на индивидуальный прибор учета с общедомового (коллективного) прибора учета.

у) не устанавливать ограждения балконов и лоджий, если это нарушает нормальные условия проживания граждан, их безопасность, пользования принадлежащими им помещениями, а также затрудняет и (или) делает невозможным эксплуатацию и обслуживание дома (его части);

ф) не устанавливать, не подключать, не предусмотренные проектом: приборы отопления, не изменять тип этих приборов; материал труб системы центрального отопления внутри помещения (должны быть только металлические трубы).

х) не осуществлять стоянку (парковку) личных транспортных средств на придомовой территории в непредназначенных для этого местах, не допускать стоянку, парковку, остановку транспортных средств на расстоянии менее пяти метров от отмостки дома, не создавать стоянку, парковкой, остановкой транспортных средств препятствий в осуществлении механизированной и ручной уборки придомовой территории. В случае не выполнения требований данного пункта Договора вся ответственность за причиненный вред имуществу (транспортному средству) от падения снега, наледи, сосулек, а также веток, деревьев, лежит на владельце транспортного средства.

3.1.19. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.

3.1.20. При проведении Собственниками работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

3.1.21. При получении коммунальных услуг через Управляющую организацию предоставлять последней в течение трех рабочих дней сведения:

а) об изменении количества граждан, проживающих в жилом (ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты (собственники жилых помещений);

б) об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях, с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом (ых) помещении (ях) потребляющих устройств газо -, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Собственник обязан произвести оплату по количеству проживающих с момента их заселения на основании акта, составленного и подписанного представителем Управляющей организации и двумя Собственниками данного многоквартирного дома.

3.1.22. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, а работников аварийных служб - в любое время.

3.1.23. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).

3.1.24. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, производить их своевременную поверку в соответствии с технической документацией на данный прибор учета. Своевременно, самостоятельно осуществлять снятие показаний прибора учета для произведения расчета за потребленную коммунальную услугу, сети которой оборудованы данным прибором.

3.1.25. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.26. Выбрать на общем собрании собственников помещений уполномоченное собственниками лица для представления интересов всех собственников помещений перед Управляющей организацией (Совет многоквартирного дома).

3.1.27. Если до расторжения настоящего Договора в многоквартирном доме был выполнен текущий ремонт и (или) капитальный ремонт стоимостью, превышающей платежи Собственников на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, Собственники обязаны вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными ими средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Собственников в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами по дополнительному соглашению.

3.2. Собственник имеет право:

3.2.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого лицо, уполномоченное Собственниками, может участвовать в осмотрах общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.2.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов за свой счет. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

3.2.3. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.2.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников

3.2.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.2.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.2.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.2.8. Уполномочивать Управляющую организацию использовать средства на капитальный ремонт для выполнения работ по капитальному ремонту других жилых домов при условии возврата заимствованных средств в срок, определяемый общими собраниями собственников данных домов.

3.2.9. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов.

3.2.10. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.2.11. По согласованию с Управляющей организацией Собственники могут погасить имеющуюся задолженность по внесению платы работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

3.2.12. Поручать Управляющей организации:

3.2.12.1. В интересах и за счет собственников помещений многоквартирного дома заключить договоры поставки коммунальных услуг (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, обеспечивающих комфортное проживание потребителей в помещениях и осуществление своей деятельности потребителями нежилых помещений.

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, 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.

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.

3.2.12.2. Собственники на основании решения, принятого на общем собрании, поручают, а Управляющая организация принимает на себя обязательство за вознаграждение совершить 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, и уполномочивают Управляющую организацию в период срока действия Договора 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;

3.2.12.3. Состав имущества, подлежащего передаче по договорам об использовании общего имущества в соответствии с п. 3.2.12.2. Договора, следующий: межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, входные группы, тамбур лифтового помещения, лифтовые кабины, подвалы, чердаки, стены, крыши многоквартирного дома. Указанное имущество может быть передано в пользование в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц;

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

1) Организация, использующая общее имущество, вносит плату за использование общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с заключенными договорами.

2) Цена передачи в пользование общего имущества и порядок ее оплаты устанавливается Управляющей организацией.

3) Вознаграждение Управляющей организации составляет 10 % от сумм, уплачиваемых по договорам об использовании общего имущества, и удерживается Управляющей организацией из перечисляемых по вышеуказанным договорам сумм;

3.2.12.5. Выдавать Технические условия на технологическое присоединение помещений к инженерному оборудованию дома.

3.2.12.6. Выдавать согласие или несогласие на организацию присоединения помещения, отдельными линиями от вводного устройства, установленного на вводе питающей линии сетевой организации в соответствующий многоквартирный дом мощностью не более 15 кВт. С присоединением нежилого помещения мощностью более 15 кВт рекомендовать обратиться в сетевую организацию.

3.3. Собственник не вправе:

3.3.1. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

3.3.2. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение;

3.3.3. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

3.3.4. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

3.3.5. Самостоятельно, без проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и согласования с ресурсоснабжающими организациями, организовывать парковочные места на придомовой (отмежеванной) территории. В случае самовольного устройства парковочных мест, Собственник обязан в срок не позднее 3-х календарных дней по предписанию Управляющей организации осуществить демонтаж парковочного места.

В случае наложения штрафных санкций на Управляющую организацию, либо при осуществлении Управляющей организацией демонтажа, возместить понесенные убытки. Компенсация указанных убытков производится путем начисления соответствующих сумм каждому собственнику, принявшему участие в организации несанкционированных парковочных мест, и предъявления их к оплате в платежном документе по оплате услуг по настоящему Договору. Сумма, подлежащая компенсации каждым собственником, организовавшим несанкционированные парковочные места, рассчитывается пропорционально количеству собственников, принявших участие в самовольной организации устройства парковочных мест. Факт организации самовольного устройства парковочных мест подтверждается путем составления Акта с участием представителей Управляющей организации и подрядной организации. Данный Акт может быть составлен также при участии представителя органов местного самоуправления, или представителя контролирующих органов, или одного из членов Совета дома

4. Цена договора, размер платы за содержание жилого помещения и порядок ее внесения.

4.1. Цена договора определяется из размера платы за содержание жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги.

4.2. Размер платы за содержание жилого помещения, включающий в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, который обязан платить Собственник помещения Управляющей организации в период действия Договора.

Размер платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

4.3. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется:

- собственниками помещений в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации, путем принятия решения на общем собрании собственников помещений, в том числе установления размера платы путем индексации (протокол – является неотъемлемой частью Договора).

- если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

4.4. Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Исключения составляют случаи оснащения многоквартирного дома автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, при котором размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном

доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из показаний этой системы учета при условии обеспечения этой системой учета возможности одномоментного снятия показаний, а также случаи принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме:

1) исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

2) исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается, исходя из утвержденных тарифов и определяется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

В случае изменения размера платы за коммунальные услуги, информация о нормативно-правовых актах, устанавливающих размер платы за коммунальные услуги, указывается в платежном документе (счете-извещении), либо иным способом в доступных для Собственника местах.

Объем потребленных Собственником коммунальных услуг определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, показаний приборов учета или иным указанным в Постановлении Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. способом, в том числе в зависимости от сроков поверки и своевременной передачи показаний ИПУ;

4.6. Размер взноса на капитальный ремонт в случае принятия решения Собственниками о проведении капитального ремонта, устанавливается в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.7. Оплата услуг вносится собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим на основании платежных документов (счет-извещение);

4.8. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание и ремонт помещения, плату за коммунальные услуги и плату за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки;

4.9. В случае не использования помещений Собственник не освобождается от обязанности вносить плату по Договору управления.

В случае, если помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа и Управляющая организация располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении потребителях, не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, Управляющая организация вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении.

На основании данного Акта размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной в таком жилом помещении, рассчитывается, исходя из числа постоянно проживающих и временно проживающих в жилом помещении потребителей.

При отсутствии постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.

4.10. Изменение размеров платы за содержание жилого помещения и платы за коммунальные услуги не требует внесения изменений в настоящий Договор.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ, ОТМЕЧЕННЫЕ ДЛЯ МКД

по адресу: г. Н. Новгород, ул. Тимирязева 3 корпус 2

Управляющая организация обязуется выполнить следующие дополнительные условия, не противоречащие основному Договору.

5.1. Провести внеочередное голосование ОСС с вынесением повестки дня о создании ТСН по адресу: г.Н. Новгород, ул. Тимирязева дом 3корпус2 и провести регистрацию юридического лица ТСН «Тимирязево» до третьего квартала 2020 года.

5.2. Провести внеочередное голосование ОСС по вопросу капитального ремонта. С вынесением повестки дня о прекращении формирования счета у Регионального оператора и создании спец.счета на счете МКД: ул. Тимирязева дом 3 корпус 2 и провести процедуру перечислений средств со счета Регионального оператора на спец.счет МКД по адресу г. Н. Новгород, ул. Тимирязева дом 3корпус 2 до четвертого квартала 2020 года.

5.3. Обеспечить процедуру межевания и определения границ земельного участка по адресу: г. Н. Новгород, ул. Тимирязева дом корпус 2 с последующим присвоением номера в кадастровом паспорте земельного участка.

5.4. Обеспечить рабочими местами штат ООО «БНС-Нагорный» с обязательным ежедневным расписанием на МКД по адресу: г. Н. Новгород, ул. Тимирязева 3 корпус 2.

6. Ответственность сторон.

6.1. В случае причинения убытков Собственнику и (или) Пользователю по вине Управляющей организации, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством;

6.2. В случае нарушения Сторонами своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Условия освобождения от ответственности

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

6.3.2. Управляющая организация не несет ответственность:

а) по обязательствам Собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;

- б) противоправные действия (бездействия) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
 - в) использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства, а также условий настоящего Договора;
 - г) не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
 - д) аварий, произошедших не по вине организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).
 - е) за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора;
 - ж) за ненадлежащее содержание общего имущества, если Собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.
- 6.3.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:
- а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение

7. Осуществление контроля обязательств по договору

7.1. Контроль осуществляется путем:

- а) предоставления отчетности и документов, предусмотренных в п.2.1.25 Договора, Управляющей организацией;
- б) участия уполномоченного представителя Собственников в проведении осмотров общего имущества в согласованные с Управляющей организацией сроки;
- в) участия уполномоченного представителя Собственников в приемке работ текущего и капитального ремонта, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми;
- г) инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагирования Управляющей организации на обращения Собственников, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- д) обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

7.2. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

7.3. Управляющая организация по окончании года в течение 1-го полугодия, следующего за прошедшим годом, предоставляет Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период, способом, указанным в п. 2.1.12. настоящего Договора.

8. Порядок изменения и расторжения договора.

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

8.2. В случае изменения действующего законодательства РФ, регулирующего правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, порядок предоставления коммунальных услуг гражданам, правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, такие изменения применяются с момента вступления в законную силу соответствующего нормативно-правового акта и (или) закона, при этом заключение нового Договора между сторонами не требуется.

8.3. Договор может быть расторгнут досрочно:

8.3.1. На основании Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий договора или принятия решения об изменении формы управления многоквартирным домом.

8.3.2. По инициативе Управляющей организации, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования по назначению;

8.3.3. В случае ликвидации Управляющей организации и если не определен её правопреемник;

8.3.3. По соглашению сторон;

8.3.4. На основании вступившего в законную силу решения суда.

8.4. В случае расторжения настоящего Договора Управляющая организация в течении трех рабочих дней сл дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

8.5. Прекращение действия настоящего договора не освобождает Собственника от обязанности оплатить услуги Управляющей организации, предоставленные в период его действия.

9. Срок действия договора.

9.1. Настоящий договор действует 1(один) год, с момента опубликования приказа на сайте ГЖИ Нижегородской области о включении данного дома в лицензию по управлению ООО «БНС-Нагорный».

9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 7 настоящего Договора, а также по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

9.3. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если:

большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, создаваемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению; другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом;

9.4. В случаях расторжения договора в порядке, предусмотренном в разделе 7 настоящего Договора или прекращения действия договора по истечению срока, указанному в п.9.1. настоящего Договора, договор считается полностью исполненным, после возмещения сторонами имеющихся между ними задолженностей.

10. Организация общего собрания

10.1. Собственники обязаны ежегодно проводить Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

10.2. Внеочередное Общее собрание собственников может быть проведено по инициативе любого собственника.

10.3. Любой Собственник помещения, на основании отдельного, возмездного договора с Управляющей организацией, может поручить организацию проведения внеочередного Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме Управляющей организации.

Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет собственник - инициатор его созыва.

10.4. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к собственникам в общедоступном месте для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

11. Прочие условия.

11.1. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственников на основании Решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Решение Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме, к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

В случае если собственниками помещений на общем собрании принято решение о проведении капитального ремонта, но не принято решение о размере платы за проведение капитального ремонта, то такой размер устанавливается нормативно правовым актом субъекта Российской Федерации.

11.2. Утверждение текста настоящего Договора собственниками на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме при голосовании по вопросам повестки дня является его акцептом (подписанием), при этом любой Собственник, при его волеизъявлении, имеет право подписать настоящий Договор.

11.3. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

11.4. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

11.5. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

12. Адреса и реквизиты сторон.

Управляющая организация:
ООО "БНС-Нагорный"

Юридический адрес: 603163, г. Нижний Новгород,

ул. Родионова 27, офис 1

Почтовый адрес: 603163, г. Нижний Новгород,

ул. Родионова 27, пом. 1

ИНН: 5260452375

КПП: 526001001

Расчетный счет:

№40702810201080027864

Название банка:

ПАО «НБД-БАНК», г. Нижний Новгород

БИК: 042202705

Корр. счет: 3010181040000000705

Собственник:

Перечень общего имущества в многоквартирном доме
г. Нижний Новгород, ул. Тимирязева, дом Экорпус2

№№	Наименование, технические характеристики	Ед. из- -ния	Кол-во
1	Межквартирные ж/б лестничные площадки	м2	
2	Лестницы ж/б (подъездные и приподъездные)	м2	
3	Лифтовые шахты ж/б	м2	
4	Лифтовые кабины	шт.	
5	Коридоры (внутриподъездные)	м2	
6	Технический этаж (над помещениями 10 этажа)	м2	
7	Чердачное помещение	м2	
8.	Технический подвал	м2	
9	Мусоропровод	шт.	
10	Крыши	м2	
11	Электрическая проводка	м	
12	Ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома	м	
13	Санитарно-техническое оборудование	шт.	
14	Тепловой пункт	шт.	
15	Предподъездные лавочки	шт.	
16	Земельный участок	м2	
Инженерное оборудование			
Системы теплоснабжения			
17	Трубопроводы;	м	
18	Отопительные приборы;	шт.	
19	Приборы КИП (манометры, термометры, приборы учета тепловой энергии и теплоносителя)	шт.	
20	Запорная арматура, задвижки, вентили.	шт.	
Системы холодного водоснабжения			
21	Водопроводные трубы	м	
22	Запорная арматура, задвижки, вентили	шт.	
23	Приборы КИП	шт.	
Системы водоотведения (канализации)			
24	Канализационные трубы (диам. мм)	м	
Системы газоснабжения			
25	Газовые трубы	м	-
26	Задвижки вентили	шт.	
Системы электроснабжения			
27	Шкафы вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления;	шт.	
28	Внутридомовые электрические сети питания электроприемников общедомовых потребителей;	м	
29	Этажные щитки и шкафы, в том числе слаботочные с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков энергии	шт.	
30	Осветительные установки общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, у мусоросбросов и мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях	шт.	
31	Силовые и осветительные установки, автоматизации котельных и установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов и других помещений;	шт.	
32	Электрические установки систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств (АЗУ) дверей дома.	шт.	

Собственник

Управляющая организация

М.П.

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

Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций многоквартирных домов

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами: проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов: выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;

в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов: выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах отпирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их отпирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов: выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов: проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов: выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам; выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жуков-точильщиков в домах с деревянными лестницами; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам; проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов: выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды; выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (дowдочки, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном

доме; при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей в многоквартирных домах: определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей; устранение неисправностей печей, влекущих к нарушению противопожарных требований, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов); очистка от сажи дымоходов и труб печей; устранение завалов в дымовых каналах.

13. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах: проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; проверка и обеспечение работоспособности дворовых туалетов; промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах: испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме: проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме: организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;

Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

17. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон; очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямиков, текстильных матов); проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

18. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года: очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; сдвигание свежеснеженного снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см; очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); очистка придомовой территории от наледи и льда; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

19. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года: подметание и уборка придомовой территории; очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; уборка и выкашивание газонов; прочистка ливневой канализации; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и прямика.

20. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов: незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров; вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории; вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории; организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

21. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противоподымной защиты.

22. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

Собственник

Управляющая организация

Перечень работ, относящихся к капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Обследование жилых зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).
2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).
3. Модернизация жилых зданий при их капитальном ремонте (перепланировка с учетом разукрупнения многокомнатных квартир; устройства дополнительных кухонь и санитарных узлов, расширения жилой площади за счет вспомогательных помещений, улучшения теплоизоляции жилых помещений, ликвидации темных кухонь и входов в квартиры через кухни с устройством, при необходимости, встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь); замена печного отопления центральным с устройством котельных, теплопроводов и тепловых пунктов; крышных и иных автономных источников теплоснабжения; переоборудование печей для сжигания в них газа или угля; оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м, устройством газоходов, водоподкачек, бойлерных; полная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения (в т.ч. с обязательным применением модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д. и запретом на установку стальных труб); установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов; устройство лифтов, мусоропроводов, систем пневматического мусороудаления в домах с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 15 м и выше; перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение; ремонт телевизионных антенн коллективного пользования, подключение к телефонной и радиотрансляционной сети; установка домофонов, электрических замков, устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления; автоматизация и диспетчеризация лифтов, отопительных котельных, тепловых сетей, инженерного оборудования; благоустройство дворовых территорий (замощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, дровяных сараев, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок). Ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий до 50%.
4. Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).
5. Замена внутриквартальных инженерных сетей.
6. Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание.
7. Переустройство неветилируемых совмещенных крыш.
8. Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.
9. Технический надзор в случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.
10. Ремонт встроенных помещений в зданиях.

Собственник

Управляющая организация

Границы эксплуатационной ответственности Отопление

Внутридомовая система отопления, состоящая с одной стороны (внутренней) из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры и другого оборудования, расположенного на этих сетях и ограниченная с другой стороны (внешней) наружной границей стены многоквартирного жилого дома, а границей эксплуатационной ответственности, при наличии коллективного (общедомового) прибора учета теплового ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с тепловыми сетями, входящими в многоквартирный дом.

Горячее водоснабжение

Внутридомовая система горячего водоснабжения, ограниченная с одной стороны (внутренней) первым отключающим устройством, расположенным на ответвлении от стояка к внутриквартирной разводке горячего водоснабжения, с другой стороны (внешней) - наружной границей стены многоквартирного жилого дома, включая оборудование, расположенное на этих сетях, а границей эксплуатационной ответственности, при наличии коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с сетями горячего водоснабжения, входящими в многоквартирный дом.

Холодное водоснабжение

Внутридомовая система холодного водоснабжения, ограниченная с одной стороны (внутренней) первым отключающим устройством, расположенным на ответвлении от стояка к внутриквартирной разводке холодного водоснабжения, с другой стороны (внешней) - наружной границей стены многоквартирного жилого дома, включая сантехническое, механическое оборудование, расположенное на этих сетях, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с сетью водоснабжения, входящей в многоквартирный дом.

Водоотведение

Внутридомовая система водоотведения, ограниченная с одной стороны (внутренней) первым раструбом на ответвлении от стояка к внутриквартирной разводке водоотведения, с другой стороны (внешней) - наружной границей стены многоквартирного дома, включая оборудование, расположенное на этих сетях.

Электроснабжение

Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, грузопассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома (домофоны), ограниченная с одной стороны (внутренней) индивидуальными (квартирными) приборами учета электрической энергии, с другой стороны (внешней) при подаче источника эл.энергии по кабельным линиям в земле - контактами в местах присоединения жил к ВРУ (или кабельному ящику) ж/д эл.кабеля 0,4 кВ, идущего в сторону ж/дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с сетью электроснабжения, входящей в многоквартирный дом.

Собственник

Управляющая организация