

Договор управления многоквартирным домом (далее Договор)

город Нижний Новгород

«01» января 2018 года

ООО «ПЖРТ» именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Директора Гольцева Алексея Валерьевича действующего на основании Устава, в соответствии с лицензией № 287 от 08.06.2015г, с одной стороны,

и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Нижний Новгород, улица 40 Лет Победы, дом 18 согласно реестра собственников, подписавших договор управления, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников жилых и нежилых помещений на условиях решения собрания Собственников помещений многоквартирного дома (Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: город Нижний Новгород, ул. 40 Лет Победы, д.18 от «17» декабря 2017 года в форме очно-заочного голосования - Приложение № 1), согласованных с Управляющей организацией.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Все Приложения, указанные в тексте настоящего Договора, являются его неотъемлемой частью.

2. Предмет договора

2.1. По Договору Управляющая организация по заданию Собственников, в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния этого имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей по управлению многоквартирным домом, деятельность.

2.2. Характеристики и состав общего имущества, подлежащего управлению, определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем собрании, указан в Приложении № 2 и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги.

2.3. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг, приведенном в Приложении № 4 и схемой раздела границ эксплуатационной ответственности Приложение № 3.

2.4. Управляющая организация обеспечивает предоставление коммунальных услуг Собственникам, членам семей Собственников, иным лицам, имеющим право пользования помещениями в многоквартирном доме, далее вместе именуемые «Потребители», в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам. Перечень коммунальных услуг является Приложением № 6 к настоящему договору. Для этого от своего имени в интересах и за счет Потребителей Управляющая организация заключает договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями на следующих условиях:

2.4.1. Коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению поставляются на границу эксплуатационной ответственности между общим имуществом и сетями ресурсоснабжающей организации (Приложение № 3) в количестве и качестве, обеспечивающем комфортное проживание пользователей (Потребителей) в помещениях многоквартирного дома, а именно:

2.4.1.1. Бесперебойная подача в помещения коммунальных услуг надлежащего качества в объемах необходимых Потребителю;

2.4.1.2. Бесперебойное отведение от помещения бытовых стоков;

2.4.1.3. Бесперебойное отопление помещения в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха;

2.4.2. Требования к качеству коммунальных ресурсов должны соответствовать требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ и настоящим Договором.

2.4.3. Объем коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению, необходимых собственникам для комфортного проживания, пользования помещениями определяются исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, а при их отсутствии в соответствии с нормативом, установленным в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2.4.4. При недопоставке ресурсоснабжающими организациями коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению, поставке ресурсов ненадлежащего качества, производится уменьшение платы, предъявляемой к оплате по договору ресурсоснабжающей организацией Потребителям в порядке, определенном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Правительством РФ и настоящим Договором.

2.5. Предоставление Потребителям в многоквартирном доме коммунальных услуг (Приложение № 6) осуществляется путем совокупности действий ресурсоснабжающих организаций и управляющей организации. При этом ресурсоснабжающие организации обеспечивают предоставление коммунальных услуг Потребителям путем подачи соответствующего энергоресурса на границу эксплуатационной ответственности, а управляющая организация обеспечивает предоставление коммунальных услуг Потребителям путем выполнения работ по содержанию и ремонту внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг в пределах границ эксплуатационной ответственности.

2.6. Потребитель вносит плату за коммунальные услуги Управляющей организации и (или) по ее указанию, данному путем выставления соответствующих платежных документов, на счета ресурсоснабжающих организаций в объеме и на условиях, предусмотренных договором между управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями.

Объем предоставленной коммунальной услуги и ее стоимость определяется по нормативным актам, регулирующим данный вопрос на территории РФ, субъекта РФ – Нижегородской области и муниципального образования – города Нижнего Новгорода.

Порядок предоставления коммунальных услуг регулируется условиями настоящего Договора.

2.7. В части управления многоквартирным домом, в пределах средств оплачиваемых Собственниками Управляющей организации, последняя выполняет:

2.7.1. Производит регистрацию в органах Ростехнадзора лифтов, котельных, принадлежащих Собственникам на правах долевой собственности от своего имени, но за счет Собственников, а также самостоятельно и (или) заключив договор со специализированной организацией, осуществляет содержание и обслуживание данного имущества.

2.7.2. Самостоятельно и (или) на конкурсной основе осуществляет выбор подрядных и прочих организаций для проведения работ по содержанию, обслуживанию, ремонту, другим работ и услуг, оказываемых в рамках данного Договора. При привлечении к работам третьих лиц заключает с ними договоры от собственного имени, но за счет Собственников.

2.7.3. В пределах финансирования, осуществляемого Собственниками и (или) выделяемого Собственникам органами государственной власти, субъекта РФ, местного самоуправления, либо прочими привлеченными источниками финансирования, выполняет работы по ремонту самостоятельно в полном объеме и (или) частично, либо путем заключения от собственного имени, но за счет Собственников договоров с организациями, выбранными по результатам конкурса, на отдельные виды работ по капитальному ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, указанного в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.7.4. Осуществляет контроль, ведет технический надзор за производством работ и требует исполнения договорных обязательств подрядными и прочими организациями, а в случаях неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения указанных обязательств, предъявляет претензии согласно условиям договора и действующего законодательства.

2.7.5. Осуществляет приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным действующим договорам.

2.7.6. Осуществляет начисление, сбор, контроль порядка перечисления и перерасчет обязательных и иных платежей Собственников, поступающих в адрес Управляющей организации, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

2.7.7. Устанавливает и фиксирует факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, принимает участие в составлении соответствующих актов.

2.7.8. Составляет акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников.

2.7.9. Подготавливает предложения Собственникам с учетом их предложений и пожеланий по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту и расчет расходов на их проведение, а также предложения Собственников относительно необходимости проведения ремонта, перечня и сроков проведения работ по ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы на ремонт для каждого Собственника.

2.7.10. Подготавливает предложения и экономические расчеты по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего (капитального) ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества на очередной год и по мере необходимости предъявляет вышеуказанную информацию (инициативной группе) Собственникам для рассмотрения и принятия соответствующих решений.

2.7.11. Подготавливает предложения по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и по мере необходимости предъявляет вышеуказанную информацию Собственникам многоквартирного дома для рассмотрения и принятия соответствующих решений.

2.7.12. Осуществляет ведение, принятие, при их наличии, и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2.7.13. Обеспечивает учет копий правоустанавливающих документов Собственников. Обладая персональными данными Собственников, необходимыми для осуществления функций управления и начисления, сбора, перерасчета, расщепления обязательных и иных платежей Собственников, поступающих в адрес Управляющей организации, последняя имеет право на их использование, обработку с правом передачи их третьим лицам для указанных выше целей.

2.7.14. Осуществляет прием и рассмотрение обоснованных (касающихся взятых Управляющей организацией обязательств) обращений и жалоб Собственников.

2.7.15. Осуществляет выдачу жилищных справок и иных документов, осуществляет работы, оказывает услуги в пределах своих полномочий, в соответствии с Приложениями № 5.

2.7.16. Определяет перечень мероприятий по ресурсосбережению, выходит с предложениями к Собственникам для обеспечения их реализации.

2.7.17. Информировать муниципальные и надзорные органы о незаконных перепланировках и переустройствах в помещениях Собственников. В случае, когда незаконная перепланировка нарушает и (или) делает невозможной нормальную эксплуатацию общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, а также создает угрозу жизни, здоровью, имуществу Собственников, Управляющая организация имеет право обращаться в судебные, надзорные органы для понуждения нарушителя к совершению действий устраняющих перечисленные выше последствия незаконной перепланировки, в том числе возвращение в первоначальное положение, существующее до перепланировки.

2.7.18. По решению совета дома (иного избранного органа управления), принятого в установленном порядке, распоряжается общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ, защита незаконного изъятия и (или) использования общего имущества Собственников, беспрепятственный доступ к нему и т.д.) с последующим использованием полученных от этого денежных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт, возмещение убытков по актам вандализма, устранения аварийных ситуаций, аккумулирование на счете, а также иные цели, устанавливаемые Законом и настоящим Договором.

2.7.19. Выявляет жилые и нежилые помещения, свободные от обязательств, своевременно информирует муниципальные и налоговые органы о наличии таковых.

2.7.20. Представляет интересы Собственников в рамках, взятых на себя по настоящему Договору полномочий, в судах (федеральных, мировых судей, Арбитражных) первой, апелляционной, кассационной, надзорной инстанций; органах и организациях государственной, федеральной, муниципальной власти и прочих контролирующих и надзорных органах; перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, без специальной доверенности.

2.7.21. Ведет бухгалтерскую, статистическую и иную документацию.

2.7.22. По решению совета дома (иного избранного органа управления), принятого в установленном порядке, принимает право пользования и частичного распоряжения общим имуществом Собственников в многоквартирном доме для реализации настоящего Договора. Отчуждение части имущества осуществляется только при его ремонте.

2.7.23. Совершает другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.

2.7.24. Выполняет иные предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации функции, определенные в соответствии с правомерными решениями Собственников.

2.7.25. Оказывает прочие услуги Собственникам на основании отдельных соглашений.

2.7.26. В соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, обеспечивает конфиденциальность и безопасность персональных данных Собственников, полученных в целях исполнения настоящего Договора.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора с даты, указанной в п. 10.1. настоящего Договора.

3.1.2. 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 Приложение № 2 в границах эксплуатационной ответственности Приложение № 3 в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников. Перечень данных работ и услуг определен Приложениями № 4, 5, 7.

3.1.3. 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.

3.1.4. 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.

3.1.5. 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.

3.1.6. 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.

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

3.1.8. 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.

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

3.1.10. Обеспечивать организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома с целью устранения аварий, а также выполнения заявок в сроки, указанные в Приложении № 7 к настоящему Договору.

3.1.11. Обеспечивать Собственников информацией об оказываемых услугах, тарифах, условиях оплаты посредством информационных стендов, размещенных в административных помещениях Управляющей организации и общедоступных местах (на входных группах, в подъездах, досках объявлений и т.д.).

3.1.12. 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.

3.1.13. В течение первого квартала текущего года представлять способом, указанным в п. 3.1.12. настоящего Договора, отчет о выполнении данного Договора за предыдущий год.

3.1.14. Передать экземпляр настоящего Договора по акту представителю Собственников, выбранному общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.15. 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.

3.1.16. 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.

3.1.17. 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.

3.1.18. 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.

3.1.19. Обеспечить Собственников информацией о телефонах своих служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома. (Приложение 9)

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

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

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

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. 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.

3.2.2. 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).

3.2.3. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг – Приложения № 4, 5, 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.

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

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

3.2.4. 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. До 30 (Тридцати) процентов данных средств используются в качестве вознаграждения Управляющей организацией.

3.2.5. 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.

3.2.6. Требовать допуска в занимаемое Потребителем помещение работников и (или) представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийной службы) 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.

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

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

3.2.9. 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 3.1.12. настоящего Договора.

3.2.10. По решению совета дома (иного избранного органа управления), принятого в установленном порядке, размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом Собственников.

3.2.11. По решению совета дома (иного избранного органа управления), принятого в установленном порядке, поручать при необходимости выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.12. Не выполнять работы и услуги, не предусмотренные предметом настоящего Договора, без определения Собственниками источников финансирования выполнения таких работ.

3.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3. Собственники обязаны:

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

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

3.3.3. 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.

3.3.4. 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.

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

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

3.3.7. 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.

3.3.8. 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.

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

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

3.3.11. 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.

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

3.3.13. 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.

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

3.3.15. 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.

3.3.16. 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).

3.3.17. При неиспользовании помещения(й) 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.

3.3.18. 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 упаковки;

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 23:00 часов до 06:00 часов (при производстве ремонтных работ с 21:00 часов до 8:00 часов);

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 сараев и других подсобных помещений и конструкций в подвальном помещении дома;

с) не применять в индивидуальных тамбурах для освещения лампы мощностью более 60 Вт;

т) в случае отгораживания общего имущества под индивидуальный тамбур на лестничной площадке или сарай 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 стоянкой, парковкой, остановкой транспортных средств препятствий в осуществлении механизированной и ручной уборки придомовой территории.

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

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

3.3.21. 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.

3.3.22. 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.

3.3.23. 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).

3.3.24. 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.

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

3.3.26. Выбрать на общем собрании собственников помещений уполномоченное собственниками лицо для представления интересов всех собственников помещений перед Управляющей организацией (старшего дома).

3.3.27. Если до расторжения настоящего Договора в многоквартирном доме был выполнен 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.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. 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.

3.4.2. 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.

3.4.3. 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.

3.4.4. 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

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

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

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

3.4.8. 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.

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

3.4.10. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.4.11. 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.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора и размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется общим собранием Собственников помещений данного дома в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. В случае отсутствия решения Собственников по данному вопросу расчет по содержанию и ремонту общего имущества осуществляется исходя из ранее установленных тарифов увеличенных на уровень инфляции, устанавливаемый ежегодно при утверждении Федерального бюджета на очередной финансовый год и (или) действующих тарифов, утвержденных в установленном порядке администрацией города Нижнего Новгорода для таких услуг.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых субъектом Федерации. Внесение платы за коммунальные услуги производится Собственниками в порядке, предусмотренном п. 2.6. настоящего Договора.

4.4. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Расчетным периодом для оплаты за помещение и коммунальные услуги устанавливается календарный месяц с первого по последнее число месяца.

4.5. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, выставяемых Управляющей организацией и (или) по ее поручению третьим лицом.

4.6. Собственники вносят плату за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома Управляющей организации.

4.7. Не использование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за отдельные виды коммунальных услуг.

4.8. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.9. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества, стоимость этих работ уменьшается в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

4.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги применяются новые тарифы со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством.

4.12. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации и (или) третьего лица, исполняющего функции по выставлению платежного документа, обеспечить предоставление ему платежных документов.

4.13. Плата за отопление вносится Собственниками в течение календарного года. При наличии прибора учета в соответствии с действующим законодательством.

4.14. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация (присоединенная сеть), она вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия.

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

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) в зависимости от фактического состояния этого имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников с момента вступления Договора в силу.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.4. Условия освобождения от ответственности

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

5.4.2. 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.

5.4.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.4.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

6. Осуществление контроля обязательств по договору

6.1. Контроль осуществляется путем:

а) предоставления отчетности 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.

6.2. 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.

6.3. Управляющая организация по окончании года в течение 1-го квартала, следующего за прошедшим годом, предоставляет Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период, способом, указанным в п. 3.1.12. настоящего Договора.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке.

7.2.1. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая

организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Управляющая организация должна быть предупреждена о принятом решении не позднее, чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии решения общего собрания».

7.2.2 Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством РФ.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из 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.

8.2. В случае расторжения (окончания срока действия) договора с Управляющей организацией, когда начатый ею капитальный ремонт не закончен, Управляющая организация передает Собственнику, уполномоченному общим собранием, либо новой управляющей организации все документы, связанные с выполнением капитального ремонта (проектно-сметную документацию, договоры подряда, акты приема выполненных работ, справки о стоимости выполненных работ, акт сверки расчетов и другую документацию), а также денежные средства, полученные от Собственников помещений данного дома, Собственников помещений иных многоквартирных домов, из бюджета муниципального образования и не использованные на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества дома. При расторжении Договора после выполнения капитального ремонта и неоплаты Собственниками своей доли затрат они обязаны их погасить на момент расторжения Договора.

9. Форс-мажор

9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора; военные действия; террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства.

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

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) Заказчиками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, вступает в силу с 01 октября 2017 года и действует до 30 сентября 2022 года.

10.2. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре до окончания срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.


10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.4. Экземпляр Договора Собственников помещений многоквартирного дома принимается на хранение по акту приема-передачи собственником дома, пожелавшим принять на хранение Договор и избранный общим собранием собственников помещений многоквартирного дома. В случае смены Собственника, хранящего экземпляр Договора, Собственники обязаны поставить об этом в известность Управляющую организацию в письменном виде в течение трех рабочих дней со дня передачи экземпляра Договора.

10.5. Договор составлен на 30 страницах и содержит 9 Приложений:

1. Приложение № 1. Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: город Нижний Новгород, ул. 40 Лет Победы, д.18 от «__» декабря 2017 года в форме очно-заочного голосования.
2. Приложение № 2. Состав, характеристика общего имущества многоквартирного дома.
3. Приложение № 3. Границы эксплуатационной ответственности.
4. Приложение № 4. Перечень услуг (работ) по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется за счет средств оплаты за содержание и ремонт помещений.
Перечень услуг (работ) по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется за счет средств оплаты за содержание и ремонт помещений
5. Приложение № 5. Перечень документов выдаваемых (оформляемых) управляющей организацией, оплата которых осуществляется за счет средств оплаты за содержание и ремонт помещения.
6. Приложение № 6. Перечень предоставляемых коммунальных услуг.
7. Приложение № 7. Перечень и сроки производства работ аварийно-диспетчерского обслуживания.
8. Приложение № 8. Размер тарифов на управление, содержание, текущий ремонт и аварийное обслуживание жилого фонда.
9. Приложение № 9. Контактная информация обслуживающих подразделений.

Адреса и реквизиты сторон

Управляющая организация	Собственники
<p>Домоуправляющая компания ООО «ПЖРТ» ИНН 5258 074969 КПП 525801001 г.Н.Новгород, ул. Волочильная, д. 2а тел. 244-93-13 8-920-298-33-45 факс 250-82-37 pzhrt@mail.ru</p> <p>Директор  Гольцев А.В./</p>	<p>Согласно реестра собственников, подписавших договор управления</p>




Состав, характеристика общего имущества многоквартирного дома

Состав	Технические характеристики	
Канализация (водоотведение)		
Система канализации	Центральная	
Оборудованная площадь кв.м		
Бытовая канализация		
Протяженность лежаков п.м.		
Протяженность стояков п.м.		
Ливневая канализация п.м.		
Дренажная канализация п.м.		
Задвижки шт.		
Насос шт.		
Количество квартир		
1 комн.		
2 комн.		
3 комн.		
4 комн.		
5 комн.		
6 комн. и более		
ВСЕГО		
Отопление		
Протяженность розлива п.м.		
Источник отопления		
Тип приборов		
Количество приборов шт.		
Кол-во элеваторных узлов шт.		
Площадь отопления кв.м		
Протяженность стояков п.м.		
Наличие транзитных трубопроводов п.м.		
Количество коллективных (общедомовых) приборов учета шт.		
Количество вент. в подвале, тех. этаже шт.		
Количество вентилях квартирных шт.		
Количество дисковых затворов на ответвлениях		
Количество задвижек шт.		
Ввод теплотрассы до запорной арматуры		
Количество вводов		

Диаметр ввода мм		
Благоустройство		
Водопровод		
Наличие ванной		
Наличие сан.узла		
Количество мусорокамер		
Количество мусоропроводов		
Прочие площади (кв.м)		
Площадь техобслуживания:		
Площадь 1 этажа		
Площадь подвалов		
Площадь чердака		
Площадь тех. этажа		
Площадь шахты лифта		
Площадь машинного отделения лифта		
Площадь кровли		
Площадь неусов-нных покрытий (уличных)		
Площадь уличного асфальта		
Площадь уличных газонов		
ХВС		
Источник ХВС		
Протяженность розлива п.м.		
Протяженность стояков п.м.		
Тип розлива ХВС		
Оборудованная площадь кв.м		
Наличие транзитных трубопроводов		
Количество коллективных (общедомовых) приборов учета шт.		
Количество насосов		
Количество вентилей в подвале, тех.этаже шт.		
Количество вентилей квартирных шт.		
Количество задвижек шт.		
Ввод трассы до запорной арматуры		
Количество вводов		
Диаметр ввода мм		
Арх. и тех. показатели		
Высота здание п.м.		
Площадь жилых и нежилых помещений кв.м.		
Год ввода		
Год постройки		
Строительный объем куб.м.		
Площадь здания кв.м.		
Площадь коридоров кв.м.		
Площадь лестничных клеток кв.м.		
Наличие дверей на лестничных клетках		

Наличие обособленного пожарного выхода		
Количество этажей		
Количество подъездов		
Количество квартир		
Подвал		
Цоколь кв.м		
Газоснабжение		
Тип		
Сети п.м.		
Оборудованная площадь кв.м		
Наличие газовых плит		
Количество арматуры шт.		
ГВС		
Тип розлива ГВС		
Источник		
Площадь, оборудованная ГВС кв.м		
Протяженность розлива п.м.		
Протяженность стояков п.м.		
Наличие транзитных трубопроводов		
Количество коллективных (общедомовых) приборов учета шт.		
Количество насосов		
Количество теплообмен.		
Количество вентиля в подвале, тех. этаже шт.		
Количество вентиля квартирных шт.		
Количество задвижек шт.		
Ввод трассы до запорной арматуры		
Количество вводов		
Диаметр ввода мм		
Придомовая территория		
Придомовое ограждение газонов п.м.		
Лавочки шт.		
Аншлаги шт.		
Зеленые насаждения на придомовой территории		
Детские площадки шт.		
Контейнерные площадки		
Количество		
Доля в содержании конт. площ.		
Хоз. площадки		
Бельевая площадка		
Выбивалка		
Придомовая уборочная площадь (кв.м.)		
1 класс		
2 класс		
3 класс		
ВСЕГО		

Участок (кв.м.)		
Площадь земельного участка		
Площадь застройки		
Площадь отмостки		
Площадь проезда		
Площадь без покрытия		
Площадь тротуара		
Площадь газонов		
Площадь прочих замощений		
Электричество		
Тип	Электричество	
Количество осветительных точек МОП		
Наличие эл. плит шт.		
Тип электропроводки		
Количество ВРУ шт.		
Количество рубильников шт.		
Количество этажных щитов шт.		
Количество выключателей в подъезде шт.		
Протяженность эл. проводов п.м.		
Количество ИПУ шт.		
Домофоны		
Оборудованная площадь кв.м.		
Эл. счетчики		
МОП шт.		
Лифт шт.		
Общедомовые шт.		
Телевидение		
Наружные антенны шт.		
Кабель телевизионный пм		
Усилитель 47-863Мгц		
Радиофикация		
радиостойка шт.		
Материал перекрытий		
Материал фасада		
Материал кровли		
Материал фундамента		
Водосточные трубы п.м.		
Руствы п.м.		
Козырьки		
Количество балконов		
Количество лоджий		
Входные устройства		
Крыльца		
Входные площадки		
Наличие обособленного входа в подвал		

Наличие обособленного входа в мусорокамеру.		
Вентиляция		
Дымоходы		
Вентиляционные каналы		
Количество канальных вентиляторов		
Лифты		
Грузовой		
Пассажирские лифты		
Грузопассажирские лифты		
Система контроля за работой лифта "Обь"		
* Земельный участок на котором расположен данный дом, включается в состав общего имущества после передачи его в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством.		
Домоуправляющая компания ООО «ПЖРТ»	Согласно реестра собственников, подписавших договор управления	
Директор  А.В.Гольцев/		



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, вводнораспределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, грузопассажирских лифтов, 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.

Внутридомовая система слаботочных сетей (телевидение, замочно-переговорное устройство), ограниченная с одной стороны (внутренней) этажными распределительными щитками, а с другой стороны (внешней) наружной границей стены многоквартирного дома, включая оборудование, расположенное на этих сетях.

Домоуправляющая компания ООО «ПЖРТ»	Согласно реестра собственников, подписавших договор управления
Директор  А.В. Гольцев/	



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

1. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

- подметание свежевыпавшего снега – 1 раз в течение рабочего дня;
- посыпка территорий противогололедными материалами – 1 раз в течение рабочего дня;
- подметание территорий в дни без снегопада – 1 раз в течение рабочего дня;
- уборка контейнерных площадок – 1 раз в течение рабочего дня;

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий – 1 раз в течение рабочего дня;
- уборка газонов – 1 раз в течение рабочего дня;
- выкашивание газонов – 2 раза в сезон;
- уборка контейнерных площадок – 1 раз в течение рабочего дня;

2. Санитарное содержание внутриподъездных площадей:

а) влажное подметание лестничных площадок, маршей и кабин лифтов – 2 раза в неделю, в домах с лифтами – 1 раз в неделю;

- влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов – 6 дней в неделю;

б) мытье лестничных площадок и маршей – 2 раза в месяц, (в домах с лифтами – 1 раз в месяц);

в) влажная протирка стен, дверей, полов и потолков кабин лифтов – 2 раза в месяц;

г) мытье окон в подъездах – 2 раза в год;

д) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков – 2 раза в год;

е) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков – 1 раз в месяц.

3. Проведение работ по дератизации и дезинсекции

а) в подвальных помещениях, приемках, в домах с отсутствием подвальных помещений на лестничных клетках;

б) дератизация мусоросборников;

в) в исключительных случаях в шахтах лифтовых кабин;

4. Удаление бытовых отходов из многоквартирного дома и их вывоз из бункеров, контейнеров, расположенных на земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом ежедневно.

5. Приобретение и ремонт (по необходимости), контейнеров для сбора твердых бытовых отходов.

6. Вывоз крупногабаритного мусора в соответствии с Правилами

7. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев (по необходимости).

8. Удаление с крыш снега и наледей (по необходимости).

9. Ремонт газонного ограждения.

10. Озеленение территории, уход за элементами озеленения, находящимися на участке, входящем в состав общего имущества:

- стрижка кустарников, вырубка поросли, выборочная побелка деревьев – 1 раз в год;
- вырубка деревьев, выкорчевывание пней, обрезка ветвей (по необходимости);
- посадка деревьев и кустарников (по необходимости);

11. Очистка дымоходов и вентканалов.

- осуществление контрольных проверок вентиляционных каналов, дымоходов, печей, котлов и боровов.

12. Техническое обслуживание автоматизированных систем контроля ГВС, ХВС, ЦО.

13. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения и водоотведения, в том числе:

- регулировка трехходовых кранов;
- смена прокладок в водопроводных кранах;
- уплотнение сгонов;
- устранение засоров;
- набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;
- мелкий ремонт теплоизоляции;
- устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;
- разборка, осмотр и очистка грязевиков, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек;

-очистка от накипи запорной арматуры;

14. Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.

15. Прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения.

16. Проверка исправности канализационных вытяжек.

17. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе в местах общего пользования:

- протирка и смена перегоревших электрических лампочек;
- смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей;
- мелкий ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.

18. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

19. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в многоквартирных домах.

20. Промазка мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.

21. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления.

22. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем вентиляции.

23. Очистка и промывка водопроводных кранов внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения.

24. Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления.

25. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- а) укрепление и ремонт парапетных ограждений;
- б) проверка исправности слуховых окон и жалюзей;
- в) изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаке;

г) ремонт, регулировка, испытание внутридомовых инженерных систем отопления;

д) ремонт печей;

е) замена разбитых стекол окон и дверей помещений общего пользования;

ж) проверка состояния продухов в цоколях зданий;

з) ремонт и укрепление входных дверей.

26. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период:

а) укрепление водосточных труб, колен, воронок;

б) расконсервирование и ремонт поливочной системы;

в) снятие пружин на входных дверях в подъезды.

27. Обслуживание антенн.

28. Обслуживание домофонов.

29. Обслуживание радиоточки.

*В жилых и нежилых подсобных помещениях работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками этих помещений.

Перечень услуг (работ) по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется за счет средств оплаты за содержание и ремонт помещений *

1. Фундамент

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасад

Заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши

Устранение неисправностей кровель, ремонт гидроизоляции, утепления, вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Лестницы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы-существующие по проекту дома

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

7. Полы

Замена, восстановление отдельных участков.

8. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях, замена почтовых ящиков

9. Центральное отопление

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

10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения.

11. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

12. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.



13. Специальные общедомовые технические устройства (лифты)

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

14. Внешнее благоустройство



Ремонт ограждений и оборудования хозяйственных площадок, площадок для контейнеро-мусоросборников.

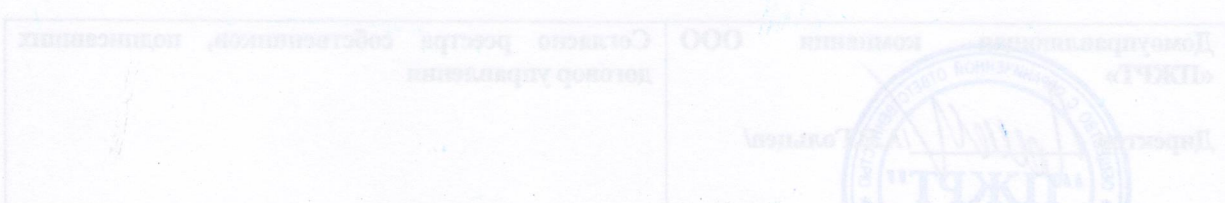
*В жилых и нежилых подсобных помещениях работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками этих помещений.

<p>Домоуправляющая компания ООО «ПЖРТ»</p> <p>Директор  А.В.Гольцев/</p> 	<p>Согласно реестра собственников, подписавших договор управления</p>
---	---

Перечень
документов выдаваемых (оформляемых)
управляющей организацией, оплата которых осуществляется за счет средств оплаты за
содержание и ремонт помещения.

1. Выдача первого экземпляра выписки из поквартирной карточки, выдаваемого в течение календарного месяца по утвержденной форме.
2. Выдача первого экземпляра выписки из лицевого счёта, выдаваемого в течение календарного месяца, кроме отчуждения объекта недвижимости.
3. Выдача первого экземпляра документа, подтверждающего факт регистрации по месту жительства в течение календарного месяца.
4. Выдача первого экземпляра документа, подтверждающего факт регистрации по месту временного пребывания в течение календарного месяца.
5. Выдача первого экземпляра документа, подтверждающего факт регистрации лиц совместно с заявителем (справка о составе семьи) в течение календарного месяца.

<p>Домоуправляющая компания ООО «ПЖРТ»</p> <p>Директор  А.В. Гольцев/</p> 	<p>Согласно реестра собственников, подписавших договор управления</p>
--	---



Перечень коммунальных услуг

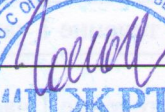
1. По настоящему договору Управляющая организация обеспечивает Собственнику предоставление следующих коммунальных услуг (в зависимости от степени благоустройства дома):

- 1.1. Холодное водоснабжение
- 1.2. Водоотведение
- 1.3. Электроснабжение
- 1.4. Отопление
- 1.5. Горячее водоснабжение

2. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из фактических объемов потребления, определенных с использованием показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с применением тарифов, установленных в соответствии с требованиями законодательства РФ.

3. Разница в объемах потребления коммунальных услуг, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распределению между всеми собственниками в соответствии с правилами, утвержденными Правительством РФ.

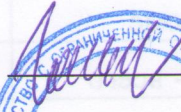
Домоуправляющая компания ООО «ПЖРТ»	Согласно реестра собственников, подписавших договор управления
Директор  /А.В.Гольцев/	




**Перечень и сроки производства работ
аварийно-диспетчерского обслуживания**

Перечень работ	Сроки устранения
1. Холодное и горячее водоснабжение:	
1.1.устранение течи водопроводной и водозамерной арматуры	В течение 1 часа
1.2.ремонт и замена сгонов на трубопроводе	В течение рабочей смены
1.3.смена небольших участков трубопровода (до 2 метров)	В течение рабочей смены
1.4.выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода	В течение рабочей смены
2. Канализация:	
2.1.прочистка засора канализационных труб и стояков внутри и до первого колодца, вне рабочее время, праздничные и выходные дни	В течение рабочей смены
2.2.зачеканка раструбов трубопровода	В течение рабочей смены
3. Центральное отопление:	
3.1.ремонт и замена запорной арматуры	В течение 1 часа
3.2.ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов	В течение 1 часа
3.3.ремонт и замена сгонов	В течение 1 часа
3.4.смена небольших участков трубопровода (до 2 метров)	В течение 1 часа
4. Электроснабжение:	
4.1.замена предохранителей и плавких вставок на этажных распределительных электрощитах	В течение 1 часа
4.2.ремонт электрощитов (подтяжка шпилек и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов	В течение 1 часа
4.3. замена плавких вставок в электрощитах	В течение 1 часа
5. Сопутствующие работы:	

5.1.отключение стояков и отдельных участков трубопроводов для производства ремонтных работ	По мере необходимости
5.2. опорожнение отдельных участков центрального отопления и обратное наполнение их, и пуск системы после устранения неисправностей	По мере необходимости

Домоуправляющая компания ООО «ПЖРТ»	Согласно реестра собственников, подписавших договор управления
Директор  /А.В.Гольцев/	




Согласно реестра собственников, подписавших договор управления	Домоуправляющая компания ООО «ПЖРТ»
	Директор 



Стоимость (усредненная) обязательных услуг или работ, входящих в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, включаемых в размер платы за содержание и ремонт жилого помещения 1 кв.метр общей площади жилья в месяц на 2018 год по каждой категории многоквартирных домов по ул. 40 лет Победы д. 18


Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения	22,58
в том числе:	
I. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	0,30
II. Содержание общего имущества в многоквартирном доме - всего	16,91
в том числе:	
Обслуживание инженерного оборудования	3,70
Замеры сопротивления изоляции электрокабелей	0,06
Аварийно-ремонтное обслуживание	1,12
Обслуживание внутридомового газового оборудования	0,00
Техническое освидетельствование лифтов, электроизмерительные работы	0,05
Комплексное техническое обслуживание лифтов	2,50
Уборка придомовых площадей	3,80
Уборка внутриподъездных площадей	1,97
Обслуживание мусоропроводов	0,00
Дератизация и дезинсекция	0,07
Приобретение, ремонт контейнеров	0,06
Содержание и уход за элементами озеленения	0,05
Вывоз твердых коммунальных отходов	2,00
Очистка дымоходов и вентканалов	0,07
Техническое обслуживание и ремонт автоматизированных противопожарных систем	0,00
Обслуживание антенн	0,73
Обслуживание домофонов	0,73
III. Расходы по управлению многоквартирным домом	2,62
IV. Содержание общего имущества (холодное, горячее водоснабжение, электроэнергия)	2,75

Домоуправляющая компания ООО «ПЖРТ» Директор  /А.В.Гольцев/	Согласно реестра собственников, подписавших договор управления
---	--



Контактная информация обслуживающих подразделений

Должность	ФИО	Телефон
Директор	Гольцев Алексей Валерьевич	8-930-818-11-42
Паспортист	Семячкова Тамара Владимировна	8-904-056-38-75
Бухгалтерия		244-93-13
Аварийно-диспетчерское обслуживание		428-16-81, 8-951-916-06-56

Домоуправляющая компания ООО «ПЖРТ»	Согласно реестра собственников, подписавших договор управления
Директор  /А.В.Гольцев/	

