

## ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ

г. Нижний Новгород

«24» марта 2014г.

ООО «Мастак», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Шорохова В.Н., действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений в многоквартирном доме № 53, расположенном по адресу: г. Н. Новгород улица Римского-Корсакова, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. При выполнении настоящего Договора стороны руководствуются действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

1.2. Настоящий Договор заключен на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «\_24\_» марта 2014г. № \_1\_, хранящийся по адресу: Н. Новгород, проспект Ленина. д. 28/6, пом.3.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Н. Новгород, ул. Римского-Корсакова дом 53 (далее - многоквартирный дом) обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в указанном доме, обеспечить предоставление Собственникам коммунальных услуг, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Собственники обязуются оплачивать такие услуги на условиях и в порядке, определенном в разделе 5 настоящего договора.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Перечень работ/услуг, предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.4. В соответствии с уровнем благоустройства дома Управляющая организация обеспечивает предоставление Собственнику жилых помещений следующие коммунальные услуги:

- горячее и холодное водоснабжение,
- водоотведение,
- электроснабжение,
- отопление (теплоснабжение),

2.5. В отношениях с ресурсоснабжающими организациями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственников помещений. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

2.6. Собственник нежилого помещения самостоятельно заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление соответствующих коммунальных услуг. При отсутствии таких договоров оплата потребленных Собственниками коммунальных ресурсов осуществляется последним Управляющей организацией. При этом, стоимость потребленных ресурсов определяется исходя из тарифа, установленного для ресурсоснабжающей организации, осуществляющей поставку соответствующего коммунального ресурса, по

соответствующей категории потребителей и потребленных объемов, определяемых расчетным путем в соответствии с законодательством.

2.7. Работы, связанные с проведением текущего ремонта, производятся на основании решения, принятого на общем собрании собственников в многоквартирном доме. О необходимости проведения текущего ремонта Управляющая организация информирует Собственников посредством размещения такой информации на информационных стендах, расположенных на первых этажах многоквартирных домов, официальном сайте Управляющей организации. Сбор денежных средств по статье «капитальный ремонт» осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В случае возникновения на доме аварийных ситуаций, устранение которых потребует внеплановое вложение денежных средств либо вынесения контролирующими органами предписаний о необходимости выполнения работ, выполнение требуемых работ считать первоочередными, а все выбранные виды работ выполнять исходя из наличия финансовых средств собранных в текущем году и состояния общедомового имущества.

2.8. В случае возникновения аварийных ситуаций в части общего имущества многоквартирного дома при недостаточности средств, полученных от Собственников по статье «содержание и ремонт», «плата за капитальный ремонт» Управляющая организация вправе используя собственные средства выполнить необходимые работы, связанные с устранением аварийных ситуаций, когда их устранением предотвращаются угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для Собственников и предъявить к возмещению Собственникам стоимость выполненных работ.

В случае необходимости проведения работ на основании предписаний и /или заключений выданных федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда Управляющая организация вправе используя собственные средства выполнить необходимые работы и предъявить к возмещению Собственникам стоимость выполненных работ.

2.9. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по настоящему Договору, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно Приложению № 2 к настоящему Договору самостоятельно или с привлечением третьих лиц.

3.1.2. Предоставить коммунальные услуги в необходимых для Собственника объемах и надлежащего качества, в соответствии с параметрами качества, установленными законодательством Российской Федерации.

3.1.3. Обеспечить круглосуточную работу аварийно-диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором. Адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб размещаются на информационных стендах, расположенных на первых этажах подъездов многоквартирного дома, а также на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.4. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.

3.1.5. Производить начисление, сбор, расщепление (распределение на лицевые счета) платежей собственников с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам. Обеспечивать выставление счетов на оплату не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным (платежные документы предоставляются собственникам путем помещения их в почтовый ящик соответствующей квартиры). Производить в соответствии с жилищным законодательством уменьшение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность.

3.1.6. Вести в соответствии с жилищным законодательством учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственников на режим и качество предоставления услуг, учет их исполнения.

3.1.7. Информировать потребителя о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.8. По требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также составления акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением услуг.

3.1.9. Не позднее 3 (трех) дней до проведения плановых работ внутри помещения, принадлежащего Собственнику, согласовать с ним время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, в котором указываются: предполагаемые дата и время проведения работ, номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления, вид и сроки проведения работ, который будет проводиться, сроки проведения работ, а также фамилия, имя, отчество и должность лица, ответственного за их проведение.

3.1.10. Производить по требованию потребителя сверку платы за услуги по настоящему Договору и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы (выписки из журналов снятий показаний приборов учета), подтверждающие правильность начисления платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации, а также правильность начисления неустоек (штрафов, пеней).

3.1.11. Принимать участие в приемке в эксплуатацию индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, находящихся в принадлежащих Собственнику помещениях, с составлением соответствующего акта и фиксацией их начальных показаний.

3.1.12. Направлять Собственнику предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда.

3.1.13. Ежегодно, не позднее 2 квартала года, следующего за отчетным, а также за 30 дней до истечения срока действия либо расторжения настоящего Договора представлять Собственнику отчет о выполнении договора управления за предыдущий год по форме, определенной Управляющей организацией. Отчет размещается на доске объявлений на первых этажах в каждом подъезде многоквартирного дома и/или на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет.

3.1.14. Осуществлять функции ответственного за регистрацию граждан по месту жительства и пребывания в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. По требованию Собственника и иных лиц, использующих жилое помещение на законных основаниях (аренда, найм), выдавать по их письменному заявлению справки установленного образца. Справки выдаются сотрудником управляющей компании в дни и часы, определенные для приема собственников и установленные приказом директора компании.

Информация о днях и часах приема доводится до собственников путем размещения объявлений на сайте управляющей компании и на информационных досках в офисе управляющей компании и подъездах дома.

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

3.1.16. Обеспечить отдельный учет денежных средств, получаемых от предоставления третьим лицам в пользование отдельных элементов общего имущества многоквартирного дома согласно п. 3.2.12. настоящего Договора, и использовать их исключительно в качестве дополнительного источника финансирования при проведении текущего ремонта, благоустройства территории, если решением общего собрания Собственников не будет установлен иной порядок их использования.

3.1.17. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственников и безопасность при их обработке в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе Федерального закона «О персональных данных».

3.1.18. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

### **3.2. Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанных в Приложении № 2 к настоящему договору.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы за содержание и ремонт в соответствии с настоящим Договором, а также платы за потребленные коммунальные услуги, с учетом установленных законами и настоящим договором штрафов и пеней.

3.2.3. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником, а также иными лицами пользующимися помещением в многоквартирном доме на законных основаниях время в занимаемое ими помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий — в любое время.

3.2.4. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника, также иных лиц, пользующимся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения Собственником обязанностей, указанных в п. 3.3.1., 3.3.3, а также в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в 3.3.5. настоящего Договора.

3.2.5. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев осуществлять проверку правильности снятия им показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.6. Принимать участие в общих собраниях собственников без права голосования.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством, подачу горячей воды и электроэнергии.

3.2.8. На основании отдельного соглашения, заключенного с инициатором из числа собственников помещений в многоквартирном доме, оказывать услуги по подготовке и проведению общего собрания собственников многоквартирного дома за счет средств инициатора проведения общего собрания.

3.2.9. Вносить предложения членам совета многоквартирного дома о необходимости проведения общего собрания собственников. Указанное предложение доводится до членов совета многоквартирного дома в письменном виде и размещается в виде сообщения на информационных стендах, расположенных на первых этажах многоквартирных домов и/или на оборотной стороне платежного документа.

3.2.10. При выявлении факта проживания в помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, если это влияет на определение размера платы за оказываемые коммунальные услуги составить соответствующий акт и направить Собственнику требование о возмещении убытков. При этом, размер убытков определяется стоимостью потребленных коммунальных ресурсов, объем которых рассчитан исходя из количества фактически проживающих в помещении лиц с даты установления факта проживания указанных лиц.

3.2.11. Использовать технические помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома, в целях обеспечения выполнения обязанностей по настоящему Договору.

3.2.12. Для организации сбора платежей по настоящему договору привлекать третьих лиц в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.13. Заключать в соответствии с предоставленными Собственниками полномочиями от собственного имени и в интересах Собственников договоры о предоставлении в пользование (ограниченное пользование) третьим лицам отдельных элементов общего имущества многоквартирного дома (фасада, мест общего пользования) для размещения рекламных конструкций и стендов). При этом вознаграждение Управляющей организации составляет 15 % от денежных средств, полученных по таким договорам.

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

3.2.15. Принимать решения о реструктуризации задолженности Собственника по настоящему Договору по его письменному заявлению на срок, не более 10 месяцев, при условии своевременной оплаты Собственником текущих платежей.

3.2.16. Осуществлять иные права, установленные жилищным законодательством Российской Федерации.

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пожарной безопасности, а также требования иных нормативных актов, определяющих правила содержания общего имущества и пользования коммунальными услугами.

3.3.2. Участвовать в расходах по содержанию общего имущества в многоквартирном доме. Своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения и полученные коммунальные услуги. В случае невнесения платы в установленные сроки уплатить пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.3. Не производить переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством, с обязательным уведомлением Управляющей организации о произведенных работах, а также не ограничивать доступ к общему имуществу путем возведения в местах общего пользования конструкций (решеток, тамбуров) не предусмотренных технической документацией без решения общего собрания.

3.3.4. При обнаружении неисправностей (аварий) оборудования, находящегося внутри принадлежащего Собственнику помещения, при пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах немедленно сообщать о них в Управляющую организацию и в аварийно-спасательную службу, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению.

3.3.5. Допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.6. В заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета.

3.3.7. Информировать Управляющую организацию об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 5 рабочих дней с даты произошедших изменений.

3.3.8. Не использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем.

3.3.9. Не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

3.3.10. Не осуществлять самовольного присоединения к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо в технический паспорт

помещения.

3.3.11. Не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в проектной документации дома, техническом паспорте помещения;

3.3.12. При неиспользовании принадлежащего Собственнику помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, адреса почтовой связи и адреса, телефоны лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника при его отсутствии более 24 часов, а также в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях, перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего, холодного водоснабжения.

3.3.13. Использовать приборы учета (коллективные (общедомовые), общие (квартирные) или индивидуальные), внесенные в государственный реестр средств измерений и обеспечивать сохранность пломб на них, производить их поверку и замену. В случае отсутствия приборов учета установить их за свой счет, если их обязательная установка предусмотрена законодательством Российской Федерации.

3.3.14. Возмещать Управляющей организации убытки, возникшие по вине Собственника, а также иными лицами пользующимися помещением в многоквартирном доме на законных основаниях в случаях невыполнения обязанностей, указанных в п. 3.3.1, 3.3.3 и 3.3.5. настоящего Договора.

3.3.15. Проводить общие собрания собственников в случае получения от Управляющей организации предложения о необходимости его проведения с направлением решения такого собрания Управляющей организации в течение 5 рабочих дней с момента его проведения.

3.3.16. Заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов, если помещение, находящееся во владении Собственника, имеет статус нежилого. При отсутствии таких договоров осуществлять оплату потребленных Собственником коммунальных ресурсов Управляющей организации. При этом, стоимость потребленных ресурсов определяется исходя из тарифа, установленного для ресурсоснабжающей организации, осуществляющей поставку соответствующего коммунального ресурса, по соответствующей категории потребителей и потребленных объемов, определяемых расчетным путем в соответствии с законодательством.

3.3.17. Использовать помещение в соответствии с его статусом (жилое/нежилое). В случае использования жилого помещения в коммерческих целях без изменения его статуса, осуществлять оплату коммунальных услуг по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций по соответствующей группе потребителей.

3.3.18. Убрать личное транспортное средство с внутри дворовой территории в случае размещения Управляющей организацией объявления о необходимости уборки внутри дворовой территории. Не допускать парковку личного транспортного средства в местах, не предназначенных для этой цели на внутри дворовой территории.

3.3.19. Осуществлять иные обязанности, установленные жилищным законодательством Российской Федерации.

3.3.19. Предоставлять показания счетчиков ГВС, ХВС и электроэнергии не позднее 25 числа расчетного месяца, в случае нарушения указанного срока Управляющая организация вправе произвести расчет по среднемесячному потреблению, а собственника обязан оплатить потребленные ресурсы, исходя их указанного расчета.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Вносить предложения по вопросам, связанным с обслуживанием многоквартирного дома, путем направления письменного заявления.

3.4.2. Производить переоборудование и перепланировку принадлежащего ему помещения, замену сантехнического и иного оборудования в нем с соблюдением требования действующего законодательства.

3.4.3. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору управления в соответствии с законом и разделом 5 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.5. Получать от Управляющей организации информацию, связанную с исполнением настоящего Договора, а также информацию, состав которой, порядок, способы и сроки ее раскрытия установлены законода-

тельством Российской Федерации.

3.4.6. Собственник помещения предоставляет свои персональные данные и дает согласие на их обработку и передачу третьим лицам в целях исполнения своих обязательств по настоящему договору, при условии соблюдения Управляющей организацией требований законодательства о безопасности при их обработке, а также по требованию правоохранительных органов в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.4.7. Обратиться в Управляющую организацию с письменным заявлением о реструктуризации задолженности перед Управляющей организацией по настоящему договору путем предоставления отсрочки или рассрочки на срок, не более 12 месяцев.

3.4.8. Осуществлять иные права, установленные законодательством Российской Федерации.

#### **4. СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.**

4.1. Собственники помещений на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме. Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

4.2. Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

4.3. Совет многоквартирного дома:

1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

2) выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит настоящему Кодексу;

3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

4) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;

5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

4.4. Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома. Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

4.5. Председатель совета многоквартирного дома:

1) до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками поме-

щений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ;

2) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, указанным в пункте 1 настоящей части;

3) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц;

4) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ;

5) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

4.6. Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

## **5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ. ПОРЯДОК ВНЕШЕНИЯ ПЛАТЫ.**

5.1. Цена настоящего Договора (плата по Договору) определяется как сумма платы за содержание и ремонт и стоимости потребленных коммунальных услуг за весь период действия договора.

5.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 ЖК РФ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. На момент заключения настоящего договора размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определен в сумме 23 руб.92 коп. с кв.м. площади. Услуги управляющей компании составляют не менее 10% и не более 15% от размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.

До начала сбора взноса на капитальный ремонт в соответствии с п. 5.3. настоящего Договора и требованиями Жилищного кодекса РФ собственники помещений оплачивают работы по капитальному ремонту в сумме, принятой общим собранием собственников помещений многоквартирного дома. Виды работ капитального ремонта определяются в соответствии с требованием действующего законодательства и настоящего



договора. На момент заключения настоящего договора размер платы за капитальный ремонт жилого помещения определен в сумме 2руб.02 коп. с кв.м. площади.

5.3. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения,

Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

5.4. Размер платы, применяемый на момент заключения настоящего Договора (в соответствии с требованием п.4.2. настоящего Договора) устанавливается на один календарный год и подлежит ежегодной индексации с учетом уровня инфляции, изменения условий оказания услуг, а также коэффициента роста потребительских цен на товары (работы, услуги) в Российской Федерации в предшествующем календарном году, определенном и официально опубликованном в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Об изменении размера платы Собственник уведомляется Управляющей организацией за 50 дней до начала нового календарного года путем размещения информации на первом этаже в подъезде дома и вручения копии уведомления председателю совета многоквартирного дома.

В случае несогласия с предлагаемым размером платы, Собственники вправе провести общее собрание, на котором утвердить иной размер платы, который не должен быть ниже действующего размера платы с учетом коэффициента роста потребительских цен на товары (работы, услуги) в Российской Федерации. Такое решение должно быть принято Собственниками не позднее, чем за 30 (тридцати) дней до начала нового календарного года. Если решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не утвержден новый размер платы, применяется размер платы, предложенный Управляющей организацией. Изменение размера платы не требует внесения изменений в настоящий Договор.

5.5. Стоимость коммунальных услуг рассчитывается исходя из тарифов, установленных для ресурсоснабжающих организаций для соответствующих категорий потребителей в порядке, установленном действующим законодательством, и объемов потребленных Собственником коммунальных ресурсов.

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

5.7. Расчетный период для внесения платы за содержание и ремонт, оплаты коммунальных услуг устанавливается равным одному календарному месяцу.

5.8. Плата за отопление вносится собственниками ежемесячно в течение года. Ежегодно, по окончании отопительного периода, Управляющая компания производит корректировку платы за отопление в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

5.9. Плата за содержание и ремонт и коммунальные услуги вносится Собственником, не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным на основании платежных документов, направляемых Собственнику Управляющей организацией не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным. В отношении помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, плата за содержание и ремонт, за исключением из нее суммы платы за капитальный ремонт, вносится нанимателем (арендатором) такого помещения. Плата за содержание и ремонт может вноситься Собственником авансовыми платежами.

5.10. Неиспользование Собственником помещения не является основанием для отказа от оплаты по настоящему Договору.

5.11. В случае неоказания или оказания Управляющей организацией коммунальных услуг ненадлежащего качества перерасчет за соответствующие виды услуг производится в соответствии с действующим законодательством на основании письменного заявления Собственника и акта о соответствующем нарушении, направленных в Управляющую организацию не позднее 6 (шести) месяцев с даты составления такого акта.

5.12. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание коммунальных услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуще-

ству или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.13. Лица, несвоевременно и/или не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки.

## **6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.**

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется лицами уполномоченными общим собранием собственников (совет многоквартирного дома), а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Контроль осуществляется членами совета многоквартирного дома в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

- получения от Управляющей организации информации в составе, порядке, в сроки и способами установленными для ее раскрытия действующим законодательством;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;
- составления актов о нарушении условий Договора с привлечением представителя управляющей организации;
- инициирования общего собрания собственников в очной форме с участием представителей Управляющей организации для принятия решений по фактам выявленных нарушений с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный надзор и контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия согласно действующему законодательству.

6.3. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушении. Акт о нарушениях составляется комиссией в составе не менее трех человек, включая представителей Управляющей организации и членов совета многоквартирного дома, а также не менее двух свидетелей, которыми могут выступать независимые от факта нарушения лица. Формирование комиссии осуществляется иницирующей составление акта Стороной. Если в течение трех часов с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации или члены совета многоквартирного дома не прибыли для проверки факта нарушения или, если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта осуществляется в их отсутствие, но при этом количество свидетелей для его составления должно быть не менее трех человек.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, а также сроки для устранения указанных в акте нарушений. Акт составляется не менее чем в двух экземплярах подписывается всеми членами комиссии, а также свидетелями с указанием их данных для контакта. В случае отказа кого-либо из участников от подписания акта об этом в акте делается особая отметка с проставлением подписей всех оставшихся участников. Один экземпляр вручается члену совета многоквартирного дома и/или Собственнику под роспись.

6.5. Не чаще 2 (двух) раз в год в сроки согласованные с Управляющей организацией осуществляется комиссионное обследование состояния общего имущества многоквартирного дома. Комиссия формируется из числа лиц - членов совета многоквартирного дома и представителей Управляющей организации. Результаты комиссионного обследования фиксируются в акте оценки качества состояния многоквартирного дома. Если члены комиссии не пришли к единому мнению в отношении качества выполнения работ и услуг по настоящему Договору и состояния общего имущества, может быть назначено повторное комиссионное обследование с приглашением для участия в нем представителей контролирующих органов и/или органов местного самоуправления.

6.6. Услуги и работы по настоящему Договору за соответствующий расчетный период признаются выполненными Управляющей организацией с надлежащим качеством в случае оплаты их стоимости большин-

ством (более 50%) от числа собственников помещений в данном доме.

## **7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

7.2. Управляющая организация не несет ответственность за неправомерные действия Собственника и лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях.

7.3. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, причиненный общему имуществу, имуществу Собственника и жизни граждан, в случае, если данный ущерб наступил в результате не принятия Собственником решения о проведении капитального ремонта, о необходимости проведения которого он был проинформирован Управляющей организацией.

7.4. Собственник несет ответственность за свои неправомерные действия и действия лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, повлекшие причинение вреда другим собственникам и третьим лицам, в случае необеспечения доступа в принадлежащее ему помещение, необходимого для устранения аварийной ситуации.

## **8. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.**

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством с учетом требований жилищного законодательства и настоящего Договора.

8.2. Условия настоящего Договора могут быть изменены по предложению Управляющей организации без проведения общего собрания собственников по следующим вопросам: в отношении изменения состава общего имущества и его технических характеристик в случаях, когда такие изменения производятся в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, изменения стоимости работ/услуг в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора. Предлагаемые изменения доводятся Управляющей организацией до сведения Собственника путем размещения их редакции на оборотной стороне платежного документа, направляемого Собственнику для оплаты. Оплата Собственником по такому документу признается его согласием на внесение соответствующих изменений.

8.3. Расторжение настоящего Договора по инициативе одной из сторон производится:

а) в случае принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть уведомлена Собственниками не позднее 3 (трех) месяцев до даты расторжения Договора с приложением надлежаще заверенной копии решения общего собрания собственников, подтверждающего такое решение.

б) в случае, если общим собранием собственников, проведенном в очной форме с обязательным участием представителя Управляющей организации, работа Управляющей организации признана неудовлетворительной и принято решение о расторжении Договора. Уведомление о расторжении должно быть направлено в адрес Управляющей организации не позднее 3 (трех) месяцев до даты расторжения договора.

в) по инициативе Управляющей организации в случае ее ликвидации, а также при наступлении обстоятельств не позволяющих осуществлять деятельность, составляющую предмет настоящего Договора, или при существенном нарушении Собственником взятых на себя обязательств по настоящему Договору (в случае, если просрочка исполнения обязательств более 50% собственников от их общего количества в многоквартирном доме по оплате услуг по настоящему Договору превысила шестимесячный срок).

8.4. Собственник вправе отказаться от пролонгации настоящего Договора на новый срок с обязательным уведомлением об этом Управляющей организации не позднее, 6 (шести) месяцев до даты прекращения настоящего Договора, с приложением надлежаще заверенной копии решения общего собрания собственников, подтверждающего такой отказ.

8.5. Прекращение настоящего Договора не является основанием для прекращения непоплаченных Собственником обязательств перед Управляющей организацией, а также по возмещению произведенных Управляющей организацией затрат, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору. Под расходами в этом случае понимаются:

- стоимость оказанных, но не оплаченных услуг;
- стоимость потребленных, коммунальных услуг;
- стоимость приобретенных материалов для производства работ по техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту дома и его инженерного оборудования. После их оплаты Управляющая ор-

ганизация передает указанные материалы лицам, уполномоченным общим собранием Собственников по акту приема-передачи.

8.6. Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы в соответствии с действующим законодательством, при условии получения от Собственников такой документации при заключении настоящего договора.

8.7. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Собственника, согласно п. 7.3, а также отказа от его пролонгации на новый срок Собственник обязан до даты прекращения действия настоящего Договора погасить всю числящуюся за ним задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, возместить все затраты Управляющей организации, указанные в п. 7.5. настоящего Договора. Сумма, подлежащая выплате каждым Собственником определяется пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество. При согласии Управляющей организации допускается погашение имеющейся задолженности Собственников вновь избранной управляющей организацией на условиях займа с залоговым обеспечением.

8.8. В случае невыполнения условия, указанного в п. 7.7., в установленные сроки, дата расторжения настоящего договора, указанная в решении общего собрания Собственников, автоматически переносится на период до полного погашения задолженности всеми собственниками.

8.9. Изложенный в Приложении № 2 состав услуг/работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома является базовым и обеспечивает соблюдение требований предъявляемых к содержанию многоквартирного дома (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения). Перечень работ и услуг может быть изменен путем внесения изменений в настоящий Договор на основании решения общего собрания собственников помещений.

#### 9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Данный договор действует с 01.04.2014г. независимо от даты подписания его собственниками помещений многоквартирного дома.

9.2. Настоящий договор заключен на один год с последующей пролонгацией.

9.3. Если за 3 месяца до окончания срока действия настоящего договора ни одна из сторон не заявит об отказе в его пролонгации, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При этом отказ от пролонгации договора со стороны Собственника, направляемый Управляющей организации, должен быть подтвержден решением общего собрания Собственников. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается не направленным.

#### 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение 1. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома.

Приложение 2. Перечень работ/услуг по содержанию и ремонту общего имущества, предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования.

Приложение 3. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственниками помещений многоквартирного дома.

#### 11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «Мастак»:**

Юридический адрес:

603132 г. Н. Новгород ул. Адмирала Макарова д.6/4 кв.1

Почтовый адрес: 603132 г.Н.Новгород пр.Ленина д.28/6 пом.3

Заявки 251-97-00, директор 240-08-15

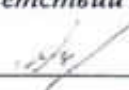
ОГРН 1075258010520 ИНН 5258073796 КПП 525801001

Директор  Шорохов В.Н.

**Собственники помещений многоквартирного дома**

*в соответствии с реестром*

**Члены счетной комиссии**

Астафьева Тамара Николаевна 

Яшкова Валентина Ивановна 

Инициатор проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Коннова Юлия Александровна 

**Состав  
общего имущества многоквартирного дома**

Адрес многоквартирного дома
Серия, тип постройки
Год постройки
Этажность
Количество квартир
Количество нежилых помещений
Общая площадь многоквартирного дома
Общая площадь жилых помещений
Общая площадь нежилых помещений
Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома
Кадастровый номер земельного участка

Наименование элемента общего имущества	Параметры
<b>I Помещения и инженерные коммуникации общего пользования</b>	
Помещения общего пользования	Количество (шт./м2)
Межквартирные лестничные площадки	Количество (шт./м2)
Лестницы	Количество лестничных маршей (шт.)
Лифтовые и иные шахты	Количество лифтовых шахт (шт.)
Коридоры	Количество (шт./м2)
Технические этажи	Площадь _____ м2 Материал пола
Технические подвалы	Площадь м2
	Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал:
Кровля	Перечень установленного инженерного оборудования:
Кровля	Вид кровли (указать плоская, односкатная, двускатная, иное)
	Материал кровли

	Площадь кровли (м <sup>2</sup> )
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, (шт.)
	деревянных, (шт.)
	Металлических (шт.)
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, (шт.)
Лифты и лифтовое оборудование	Количество (шт.)
	В том числе грузовых, шт.
Мусоропровод	Количество (шт.)
	Количество загрузочных устройств (шт.)
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов (шт./м)
	Количество водосточных труб (шт./ м)
Светильники в местах общего пользования	Количество (шт.)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения и	Количество (шт)
	задвижек
	вентилей
	кранов
Элеваторные узлы	Количество (шт.)
Радиаторы в местах общего пользования	Количество (шт.)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр (мм), материал и протяженность (м):
Трубопроводы горячей воды	Диаметр (мм), материал и протяженность (м):
Трубопроводы канализации	Диаметр (мм), материал и протяженность (м):
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество (шт):
	задвижек
	вентилей
	кранов
Коллективные (общедомовые) приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер:
Иное оборудование	Наименование

<b>II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома</b>	
Общая площадь	Земельного участка (га)
	в том числе (га)
	застройка
	асфальт
	грунт
Зеленые насаждения	газон
	Деревья (шт.)
Элементы благоустройства	кустарники
	Ограждения (м)
	Малые архитектурные формы (есть/нет), перечень
Ливневая сеть	Люки (шт.)
	Приемные колодцы (шт.)
	Ливневая канализация:
	Тип
	Материал
	Протяженность (м)

Управляющая организация

Директор ООО «Мастак»



Шорохов В.Н.

Собственник

в соответствии с реестром

Члены счетной комиссии

Астафьева Тамара Николаевна

Яшкова Валентина Ивановна

Инициатор проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Коннова Юлия Александровна

**Приложение № 2 к Договору управления многоквартирным домом от «01» апреля 2014 г.**

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

Согласно п. 1.1. настоящего Договора Управляющая организация обязуется оказать Собственнику следующие виды услуг:

1. Управление многоквартирным домом.
2. Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Услуга по управлению многоквартирным домом включает в себя:			
1.1.	Осуществление договорной работы	Выбор исполнителей, подрядных специализированных организаций, ресурсоснабжающих организаций и заключение с ними соответствующих договоров	По мере необходимости
1.2.	Осуществление систематического контроля за исполнением заключенных договоров	Принятие и активирование выполненных работ Активирование фактов неисполнения/ненадлежащего исполнения подрядчиками (исполнителями) договорных обязательств	Ежемесячно  По мере необходимости
1.3.	Передача в пользование третьим лицам части общего имущества многоквартирного дома	Заключение договоров о передаче в пользование третьим лицам части общего имущества многоквартирного дома	По решению общего собрания собственников многоквартирного дома
1.4.	Работа с обращениями собственников	Прием обращений собственников Подготовка и направление ответов на обращения Организация учета их исполнения	Ежемесячно
1.5.	Подготовка и представление собственникам предложений о проведении текущего ремонта	Осмотр и активирование состояния общего имущества.	По мере необходимости но не реже 1 раза в год
1.6.	Регистрация граждан по месту жительства, пребывания	Постановка на регистрационный учет; Снятие с регистрационного учета; Выдача справок	По мере необходимости
1.7.	Ведение бухгалтерского учета и отчетности	Ведение лицевого счета многоквартирного дома; Ведение лицевых счетов собственников помещений многоквартирного дома	Ежемесячно
1.8.	Организация начислений платежей за услуги	Расчет размера платы за оказанные услуги; Распечатка и доставка квитанций	Ежемесячно  Ежемесячно
1.9.	Обеспечение сохранности и надлежащего использования объектов общего имущества	Установка антивандальных систем; Взаимодействие с правоохранительными органами; Проверка сохранности общего имущества	По решению общего собрания собственников  В соответствии с п. 2.1. настоящего Приложения.
1.10.	Взыскание задолженности по оплате услуг	Направление претензий должникам; Обращение в суд	Ежемесячно
1.11.	Организация перерасчета платы за коммунальные услуги	Рассмотрение заявлений собственников произвести перерасчет; Активирование фактов неисполнения/ненадлежащего исполнения подрядчиками (исполнителями) договорных обязательств; Снятие показаний индивидуальных приборов учета	По мере необходимости  По мере необходимости  1 раз в 6 месяцев
1.12.	Информационная деятельность по подготов-	Размещение ежегодного отчета для	1 раз в год



	ке и предоставлению ежегодного отчета о результатах деятельности, по раскрытию информации в соответствии с требованиями действующего законодательства	<p>собственников помещений; Обновление информации на официальном сайте в сети Интернет;</p> <p>Размещения информации на первых этажах многоквартирного дома</p>	<p>В сроки установленные законодательством Российской Федерации По мере необходимости</p>
2	<b>Услуга по содержанию и текущему ремонту общего имущества включает в себя:</b>		
2.1.	Осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровья граждан	<p>Кровля</p> <p>Пожарное оборудование;</p> <p>Вентиляционные каналы и шахты;</p> <p>Холодное и горячее водоснабжение, канализация, отопление;</p> <p>Тепловые вводы; Мусоропроводы; Электрооборудование; Внутридомовые сети, оборудование и пульты управления оперативной диспетчерской связи; Вспомогательные помещения здания (лестничные клетки, чердаки, подвалы, технические подполья) с проверкой оборудования и коммуникаций находящихся в них; Полы в местах общего пользования;</p> <p>Придомовая территория;</p> <p>Фасады</p>	<p>2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации</p> <p>2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год в период подготовки к отопительному сезону</p> <p>2 раза в год 1 раз в год 4 раза в год 2 раза в год</p> <p>4 раза в год</p> <p>4 раза в год</p> <p>Ежедневно</p> <p>2 раз в год</p>
2.2.	Освещение помещений общего пользования	<p>Замена светильников (люминисцентных, полугерметичных для ламп накаливания); ремонт светильников люминисцентных с заменой стартеров и ламп; ремонт полугерметичной осветительной арматуры; Замена автоматов, переключателей пакетных, устройств защитного отключения, выключателей и отдельных участков электропроводки</p>	По мере необходимости
2.3.	Обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования	<p>Устранение причин подтопления подвальных помещений; Устранение протечек, утечек, срывов гидравлических затворов, санитарных приборов и негерметичности стыковых соединений в системах канализации; Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях;</p>	По мере необходимости

		Заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей; Герметизация вводов в подвальные помещения и технические подполья;	
2.4.	Санитарное содержание помещений общего пользования	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей; Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа; Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов; Мытье пола кабины лифта; Мытье лестничных площадок и маршей; Обметание пыли с потолков; Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков; Влажная протирка подоконников, отопительных приборов; Мытье окон; Очистка металлической решетки и приямка. Уборка площадки перед входом в подъезд; Уборка площадки перед входом в подъезд; Очистка приямка	Ежедневно 2 раза в неделю Ежедневно Ежедневно 2 раза в месяц 1 раз в год 1 раз в год 1 раз в год 1 раз в год 1 раз в неделю ежедневно 1 раз в неделю
2.5.	Сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов	Профилактический осмотр мусоропроводов Удаление мусора из мусороприемных камер; Уборка мусороприемных камер; Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов;  Уборка бункеров; Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода; Дезинфекция мусоросборников; Устранение засора	2 раза в месяц Ежедневно Ежедневно 1 раз в неделю  1 раз в месяц 2 раз в месяц 2 раз в месяц По мере необходимости
2.6.	Меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности	Проверка и наладка систем противопожарной сигнализации (при наличии).	2 раза в год
2.7.	Обеспечение готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов)	Регулировка и наладка систем центрального отопления; Промывка и опрессовка системы центрального отопления; Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних систем центрального отопления; Очистка и промывка водопроводных кранов;	1 раз в год в период подготовки к отопительному сезону  2 раза в год  По мере необходимости

		<p>Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения;</p> <p>Смена прокладок у водоразборной и водозапорной арматуры;</p> <p>Набивка сальников у водоразборной и водозапорной арматуры;</p> <p>разборка, прочистка и сборка вентелей</p>	<p>По мере необходимости</p> <p>1 раз в год</p>
2.8.	Поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной и технической документацией многоквартирного дома.	<p>Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов;</p> <p>Смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов;</p> <p>Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей: восстановление отдельных участков и элементов;</p>	По мере необходимости
2.9.	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	<p><i>К весенне-летней эксплуатации:</i></p> <p>Очистка кровель от посторонних предметов и мусора;</p> <p>Укрепление водосточных труб, колен, воронок;</p> <p>Консервация системы отопления;</p> <p>Переключение внутреннего водостока на летний режим работы.</p> <p>Ремонт оборудования детских и спортивных площадок, если они входят в состав общего имущества.</p> <p>Приведение в порядок чердачных и подвальных помещений. Проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт.</p> <p>Ремонт отмосток при просадках, отслоении от стен. Ремонт полов в подвалах и на лестничных клетках. Укрепление домовых знаков. Непредвиденные работы.</p> <p><i>К осенне-зимней эксплуатации:</i></p> <p>Ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления.</p> <p>Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре.</p> <p>Ремонт кровель.</p> <p>Остекление и закрытие чердачных слуховых окон.</p> <p>Приведение помещений подвалов, техподполий, технических коридоров в соответствие с требованиями Правил безопасности в газовом хозяйстве (при наличии проложенных газопроводов), очистка от коррозии и окраска газопроводов (по балансовой принадлежности), ограждение приямков в подвалах, восстановление освещения во взрыво-</p>	<p>С 1 января по 25 апреля</p> <p>с 1 мая по 1 сентября</p>

		<p>безопасном исполнении, герметизация вводов инженерных коммуникаций.</p> <p>Замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, ремонт входных дверей и дверей вспомогательных помещений.</p> <p>Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях.</p> <p>Устранение причин подтопления подвальных помещений.</p> <p>Переключение внутреннего водостока на зимний режим работы.</p>	
2.10.	Уборка придомовой территории	<p><i>Летний период (подметание)</i></p> <p>Тротуар 1 класса;</p> <p>Тротуар 2 класса;</p> <p>Тротуар 3 класса</p> <p><i>Зимний период (сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада)</i></p> <p>Тротуар 1 класса;</p> <p>Тротуар 2 класса;</p> <p>Тротуар 3 класса</p> <p>Очистка урн от мусора</p> <p>Промывка урн</p>	<p>1 раз в двое суток</p> <p>1 раз в сутки</p> <p>2 раза в сутки</p> <p>Через 3 суток</p> <p>Через 2 суток</p> <p>Через 1 сутки</p> <p>1 раз в 2 суток</p> <p>1 раз в месяц</p>
2.11.	Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества	<p>Пересадка, вырубка кустарников деревьев;</p> <p>Ремонт детских площадок (при их наличии)</p> <p>Окраска элементов благоустройства</p>	<p>1 раз в год</p> <p>По мере необходимости</p> <p>1 раз в год</p>
2.12.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	<p>Прием и рассмотрение заявок собственников и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме;</p> <p>Обеспечение устранения аварий и неисправностей в общем имуществе собственников помещений;</p> <p>Учет устранения недостатков;</p> <p>Восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности граждан</p>	<p>По мере необходимости</p>

**Сроки устранения аварийных ситуаций, неисправностей, выявленных при осмотрах, и выполнения заявок**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
<b>КРОВЛЯ</b>	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (колен, отметов, водосточных труб, воронок и пр., устройство их креплений)	5 суток
<b>СТЕНЫ</b>	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжениях их с печами	1 сутки
<b>ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ</b>	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен: в зимнее время	1 сутки
в летнее время	3 суток

Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 суток
<b>ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА</b>	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	немедленное принятие мер безопасности
<b>ПОЛЫ</b>	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
<b>ДЫМОХОДЫ</b>	
Трещины и неисправности в дымоходах, газоходах, вызывающие отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания (в отношении общедомового имущества)	1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
<b>САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ</b>	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах (в отношении общедомового имущества)	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	незамедлительно
Неисправности мусоропроводов	1 сутки
<b>ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ</b>	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	при наличии переключателей кабелей на воде в дом в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	незамедлительно
Неисправности в электроплите с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа (в отношении общедомового имущества)	3 суток
Неисправности в электроплите с отключением всей электроплиты (в отношении общедомового имущества)	3 часа
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	1 сутки
<b>ЛИФТ</b>	
Неисправности лифта	не более 1 суток

Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки собственников помещений.

Управляющая организация

Собственник

Директор ООО «Мастак»

Шорохов В.Н.

в соответствии с реестром



Астафьева Тамара Николаевна

Яшкова Валентина Ивановна

Инициатор Коннова Юлия Александровна

**Приложение № 3 к Договору управления многоквартирным домом от «01» апреля 2014 г.**

**АКТ**

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

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора управления многоквартирным домом, заключенного между \_\_\_\_\_ именуемым в дальнейшем «Управляющая организация», и собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу \_\_\_\_\_, именуемыми в дальнейшем «Собственник» и составлен о нижеследующем:

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

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

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

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

ние и текущий ремонт.

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

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

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

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

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

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

Управляющая организация

Директор ООО «Мастак»  Шорохов В.Н.

Собственник

*в соответствии с реестром*

Астафьева Тамара Николаевна 

Яшкова Валентина Ивановна 

Инициатор Коннова Юлия Александровна 