

г. Нижний Новгород

«01» августа 2013 г.

ЗАО «Жилищная управляющая компания», именуемая в дальнейшем «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ», в лице Регионального управляющего Мустафиной Ангелины Борисовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и представитель Собственников помещений в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Н. Новгород, бульвар Заречный, д. 5, в лице гражданина _____ действующего в соответствии с полномочиями, основанными на Протоколе Общего собрания (собственников) помещений в многоквартирном доме от «31» июля 2013 г., именуемая в дальнейшем «ЗАКАЗЧИК», с другой стороны, вместе именуемые – «Стороны», заключили настоящий договор, далее по тексту – «Договор», о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ по заданию ЗАКАЗЧИКА в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Н. Новгород, б-р Заречный, д. 5, предоставлять коммунальные и иные услуги Заказчику согласно настоящего Договора, а также осуществлять деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом по п. 1.1.1 – 1.1.2 настоящего Договора. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

1.1.1. выполняет работы и оказывает услуги и по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в данном доме:

1.1.2. организует предоставление с привлечением специализированных организаций, имеющих лицензии на соответствующий вид деятельности, следующие коммунальные услуги:

- холодное водоснабжение,
- горячее водоснабжение,
- водоотведение,
- электроснабжение,
- отопление.

В случае привлечения специализированных организаций, в соответствии с условиями настоящего Договора, ЗАКАЗЧИК поручает, а УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ берет на себя обязательство совершать от своего имени и за счет ЗАКАЗЧИКА действия по заключению договора со специализированными организациями на поставку коммунальных услуг.

1.1.3. Состав общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление в соответствии с условиями настоящего Договора, приведен в **Приложении № 2** к настоящему Договору.

1.1.4. Граница эксплуатационной ответственности, определяющая объем обязательств Управляющей организации по настоящему Договору, определена в **Приложении № 3** к настоящему Договору.

1.1.5. Характеристика многоквартирного дома указана в техническом паспорте.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора, в интересах Собственника в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с **Приложением № 1** к настоящему Договору. Фактически осуществляемый объем работ определяется плановыми работами и работами, проводимыми в пределах принятых обязательств, по мере возникновения необходимости.

2.1.3. Сроки проведения работ, помимо указанных в настоящем Договоре, определяются УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ самостоятельно, исходя из принципов необходимости, достаточности и своевременности.

2.1.4. Предоставлять коммунальные услуги Заказчику в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации.

2.1.5. Организовать предоставление Заказчику коммунальных услуг в соответствии с действующими на территории г. Нижнего Новгорода нормативными актами и условиями настоящего Договора.

2.1.6. Осуществлять функции по организации финансирования расходов на содержание, ремонт и управление многоквартирным домом.

- 2.1.7. Заключать договоры с подрядчиками на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 2.1.8. С целью предоставления пользователям помещений коммунальных услуг заключить с ресурсоснабжающими организациями (поставщиками) от своего имени и за счет потребителя коммунальных услуг договоры на ресурсоснабжение.
- 2.1.9. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования. Телефон аварийно-диспетчерской службы: 252-66-81
- 2.1.10. Контролировать качество и объем выполняемых подрядчиками (поставщиками) работ и поставляемых коммунальных услуг. Вести учёт поставленных ресурсоснабжающей организацией коммунальных ресурсов.
- 2.1.11. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами качества в объеме, указанном в Договоре с ресурсоснабжающими организациями
- 2.1.12. Своевременно информировать ЗАКАЗЧИКОВ о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей.
- 2.1.13. Участвовать в проверках и обследованиях многоквартирного дома, в составлении актов по фактам не предоставления, некачественного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 2.1.14. Обеспечить пользователей помещений информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб путем указания этой информации на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах многоквартирного дома, на сайте.
- 2.1.15. Ежегодно представлять ЗАКАЗЧИКАМ в многоквартирном доме отчет о выполнении настоящего договора не позднее 2 квартала года, следующего за отчетным.
- 2.1.16. Информировать пользователей помещений об изменении размера платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги в ином размере.
- 2.1.17. Вести необходимую техническую документацию на многоквартирный дом, обеспечивать ее сохранность.
- 2.1.18. Вести в соответствии с действующим законодательством регистрационный учет проживающих в доме.
- 2.1.19. Выдавать расчетные документы, справки о размере занимаемых помещений, об отсутствии задолженности по плате за жилое помещение и коммунальные услуги и иные предусмотренные действующим законодательством документы по запросам проживающих.
- 2.1.20. Уведомлять об условиях настоящего договора ЗАКАЗЧИКОВ, приобретающих права владения на помещения в доме, и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу договора управления, а также разъяснять указанным лицам отдельные условия договора.
- 2.1.21. Обеспечить доставку собственнику платёжных документов путем размещения в почтовых ящиках не позднее 5-го числа месяца следующего за расчётным .
- 2.1.22. Согласовывать с ЗАКАЗЧИКОМ устно время доступа в помещение либо направить письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещений не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ.
- 2.1.23. Производить Заказчику начисления платы за коммунальные услуги по показаниям приборов учета, при отсутствии приборов учета – в соответствии с действующим законодательством.
- 2.1.24. Производить начисление, перерасчет платежей за коммунальные услуги собственникам помещений, а также перевод собранных денежных средств на счет ресурсоснабжающей организации на условиях комиссии, являющейся составной частью платы за содержание и текущий ремонт.
- 2.1.25. Предоставить ЗАКАЗЧИКУ сведения о режиме работы УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ, телефонах аварийных и диспетчерских служб, а также путем размещения информации на досках объявлений в подъездах или в пределах земельного участка обслуживаемого дома .

2.2. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ вправе:

- 2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 2.2.2. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в этом доме:
- кабельное телевидение,
 - интернета,
 - видеонаблюдения
 - коллективной антенны.
- 2.2.3. Требовать от ЗАКАЗЧИКА своевременного внесения платы за жилое (нежилое - в объеме принятых управляющей организацией обязательств) помещение и коммунальные услуги, а также надлежащего исполнения ЗАКАЗЧИКОМ других обязанностей по настоящему договору как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.
- 2.2.4. Принимать меры по взысканию задолженности с ЗАКАЗЧИКА по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги; предъявлять к уплате такому лицу пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.
- 2.2.5. Производить осмотры технического состояния общего инженерного оборудования в помещениях, принадлежащих ЗАКАЗЧИКУ, согласовав с ним дату и время осмотра.
- 2.2.6. Информировать администрацию, надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их ЗАКАЗЧИКОМ не по назначению.
- 2.2.7. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине ЗАКАЗЧИКА.

2.2.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством, в т.ч. оказывать ЗАКАЗЧИКУ за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором с согласия ЗАКАЗЧИКА..

2.2.9. В случае неисполнения ЗАКАЗЧИКОМ, в течение 3-х месяцев обязанностей по участию в расходах по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также обязанностей по оплате жилищно-коммунальных услуг и прочих услуг, предъявлять требование о взыскании задолженности в судебном порядке с момента, когда платеж должен быть произведен в порядке, установленном законодательством РФ. Перед предъявлением требований в судебном порядке УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ обязана письменно уведомить ЗАКАЗЧИКА в досудебном претензионном порядке и предложить ему оплатить задолженность в добровольном порядке в 10-ти дневный срок с момента получения уведомления.

2.2.10. Приостановить/ограничить или прекратить предоставлению ЗАКАЗЧИКУ части жилищно-коммунальных и прочих услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.2.11. В интересах ЗАКАЗЧИКА выступать в суде истцом, ответчиком, третьим лицом по искам, связанным с использованием переданного в управление многоквартирного дома и обязанностями УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ, вытекающими из настоящего договора.

2.3. ЗАКАЗЧИК обязан:

2.3.1. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт помещения, а также за коммунальные услуги в срок до 10 числа месяца, следующим за прожитым на основании счета – квитанции, предоставляемого Управляющей компанией, а в случае получения платежного документа позднее 1 числа, следующего за истекшим- в течение 10 дней со дня получения.

2.3.2. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения, использовать помещения по прямому назначению, соблюдать права и законные интересы граждан, проживающих в многоквартирном доме, соблюдать правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории, требования противопожарной безопасности, а также нести ответственность за соблюдение вышеперечисленных правил лицами, проживающими в принадлежащих им помещениях (пользователями помещений).

Соблюдать следующие требования:

- не производить переноса инженерных сетей;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой сети, дополнительные секции приборов отопления;
- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учёта, без согласования управляющей организации;
- не использовать теплоноситель из системы отопления на бытовые нужды;
- не допускать выполнения работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- не допускать производства в помещении работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
- информировать управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения;
- не производить слив воды из системы и приборов отопления..

2.3.3. В заранее согласованное время обеспечить допуск в занимаемое помещение представителей Управляющей организации или уполномоченных Управляющей организации лиц для выполнения необходимых осмотров, ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.3.4. При обнаружении неисправностей и сбоев в работе инженерных систем, оборудования общего имущества, в т.ч. находящегося внутри помещения, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей компании. При неисполнении вышеуказанной обязанности ЗАКАЗЧИКОМ Управляющая компания не несет ответственности за ущерб, причиненный аварийной ситуацией, произошедшей из-за указанных неисправностей.

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

2.3.6. Допускать с согласия ЗАКАЗЧИКА в помещение ЗАКАЗЧИКА представителей УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ, а также специализированных предприятий, имеющих право работы с установками электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, для устранения аварий и неисправностей, возникших в процессе эксплуатации жилого помещения ЗАКАЗЧИКА и общего имущества многоквартирного дома; для проведения профилактического обслуживания и ремонта; для осмотра инженерных сетей, устройств и оборудования.

2.3.7. Допускать в заранее согласованное время представителей УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданным Управляющей компании сведений о показаниях таких

приборов учета, в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

2.3.8. В случае отчуждения собственности произвести предоплату за услуги по содержанию и ремонту жилья и коммунальные услуги, коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению за месяц вперед до момента регистрации права собственности на нового собственника в установленном законом порядке.

2.3.9. Согласовывать с Управляющей компанией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета.

2.3.10. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменения их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ.

2.3.11. Своевременно (срок в паспорте на прибор учета) осуществлять проверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только проверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Нижнего Новгорода.

2.3.12. Ежемесячно снимать показания квартирных приборов учета и предоставлять УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ в сроки, предусмотренные законодательством РФ.

2.3.13. Предварительно информировать УПРАВЛЯЮЩУЮ КОМПАНИЮ о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

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

2.3.15. Извещать Управляющую компанию обо всех изменениях в количестве фактически проживающих в жилом помещении граждан.

2.3.16. Своевременно предоставлять УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии данных о льготах все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих.

- о смене Собственника и совершении каких-либо сделок с помещением собственника. Сообщить управляющей компании Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей компании Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

2.3.17. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям ЗАКАЗЧИКА при его отсутствии в городе более 24 часов.

2.3.18. Соблюдать установленные действующим законодательством правила пожарной безопасности и санитарно-гигиенические правила. Соблюдать и поддерживать противопожарный режим. Не снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации. Не производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, ограничивается доступ к пожарным кранам, другим средствам пожарной безопасности, или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты. Не изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир. В случае обнаружения пожара Собственник должен сообщить о нем незамедлительно в пожарную охрану, принять возможные меры к спасению людей, имущества и ликвидации пожара. Не использовать лифт при эвакуации во время пожара. Не парковать свой автомобиль на тротуарах, газонах и дворовых детских площадках.

2.3.19. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламливания и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрывопожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования и кабинах лифта.

2.3.20. Соблюдать установленные Законодательством нормы и правила содержания домашних животных.

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

2.3.22. Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в помещении ЗАКАЗЧИКА. Представлять УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ квитанции об оплате за вывоз строительного мусора.

2.3.23. В случае несоблюдения требований п.2.3.16, п. 2.3.17 оплатить УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ в полном объеме расходы, связанные с компанией вывоза строительного мусора ЗАКАЗЧИКА, складированного в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и /или на придомовой территории, согласно выставленного УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ счета.

2.3.24. Производить мероприятия по переустройству помещения (перепланировку помещения, переоборудованию помещения, реконструктивным работам), предоставить УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ в письменном виде перечень мероприятий по переустройству помещения, эскиз и /или проект переустройства, техническую или иную документацию, имеющую отношение к проводимым мероприятиям по переустройству помещения ЗАКАЗЧИКА для оформления письменного согласования с УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ.

2.3.25. Не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений в процессе проведения мероприятий по переустройству помещения.

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

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

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

2.3.29. Не производить мероприятий по переносу и /или устройству дополнительных радиаторов отопления в застекленных лоджиях и балконах и не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без письменного согласования с УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ (установка более мощных отопительных приборов ведет к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги).

2.3.30. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети без письменного согласования с УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ.

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

2.4. ЗАКАЗЧИК вправе:

2.4.1. Требовать надлежащего исполнения УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ее обязанностей по настоящему договору как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ.

2.4.2. При причинении имуществу ЗАКАЗЧИКА ущерба в следствии аварии в инженерных сетях, залива помещения требовать от Управляющей компании составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

2.4.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине управляющей компании.

2.4.4. Контролировать выполнение управляющей компанией ее обязательств по настоящему договору в порядке, предусмотренном настоящим договором.

Требовать устранения выявленных недостатков в предоставленных УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ услугах.

2.4.5. В случае ненадлежащего оказания услуг, требовать перерасчета размера платы за содержание и ремонт помещений, а также за коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством («Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491; «Правилами о предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354) и условиями настоящего договора.

2.4.6. При наличии технической возможности установить за свой счет индивидуальные приборы учета воды, тепловой энергии, согласовав такую установку с Управляющей организацией и допустив ее специалиста для контроля за работами.

2.4.7. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующим законодательством.

3. Цена договора и порядок расчетов.

3.1. Порядок определения цены договора.

Цена договора определяется и устанавливается в размере стоимости:

а) услуг и работ по содержанию и ремонту жилого помещения, включающую в себя:

- стоимость услуг и работ по управлению многоквартирным домом,
- содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

б) коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение), которые предоставляет Управляющая организация и которые составляют предмет настоящего договора.

3.1.2. Размер платы (по пункту а) за содержание и ремонт помещения устанавливается из расчета на 1 кв. м. общей площади занимаемого жилого помещения, в месяц и указан в **Приложении № 4** к настоящему договору.

Ставка размера платы за содержание и ремонт общего имущества жилого дома утверждается Решением общего собрания собственников помещений. Оплата производится по тарифам, утвержденным Постановлением органа местного самоуправления на соответствующий период для данной категории дома.

При отсутствии решения общего собрания собственников помещений об утверждении ставки оплаты на содержание и ремонт общего имущества жилого дома начисления платы за содержание и ремонт общего имущества дома и оплата производится по ставкам, утвержденным Постановлением Администрации города Нижнего Новгорода на соответствующий период для данной категории дома.

3.1.3. Ежемесячный размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органами местного самоуправления, и рассчитывается:

- отопление, горячее водоснабжение - тарифам, установленным соответствующими органами государственной власти Нижегородской области и исходя из общей площади занимаемого помещения;

- водоснабжение, водоотведение - тарифам, установленным органами местного самоуправления и исходя из количества проживающих в помещении человек.
- 3.1.4. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ производит корректировку размера платы за коммунальную услугу отопление 1 раз в год в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.
- 3.2. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме (под п. а) п. 3.1. настоящего раздела) и за коммунальные услуги (квартплата).
- 3.2.1. Расчетный период устанавливается в один месяц.
- 3.2.2. Неиспользование ЗАКАЗЧИКОМ помещений в многоквартирном доме не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и отопление. При временном отсутствии граждан (документально подтвержденном) внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан, в порядке утвержденном Правительством РФ.
- 3.2.3. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ использует для внесения гражданами платежей:
- за содержание и ремонт помещений, коммунальные услуги- счета – квитанции на оплату,
 - для оплаты пеней – счета-квитанции на оплату.
- В случае перерасчета платы за содержание и ремонт помещений УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ направляет в адрес плательщиков уведомления о суммах перерасчетов.
- 3.2.4. Функции, связанные с начислением и получением платежей граждан за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги осуществляет УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ.
- 3.2.5. Оплата жилищно-коммунальных услуг осуществляется любым доступным ЗАКАЗЧИКУ способом на расчетный счет УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ.

4. Ответственность сторон.

- 4.1. Стороны договора несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, взятых на себя по настоящему договору (в части работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обязательными являются только работы и услуги, предусмотренные **Приложением № 1** к настоящему договору), в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ.
- 4.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором.
- 4.3. В случае неисполнения ЗАКАЗЧИКОМ обязанностей:
- по оплате работ, услуг Управляющей компанией по настоящему договору, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме;
 - по обеспечению допуска должностных лиц Управляющей компанией и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, в согласованное время такие Собственники помещений несут перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими ЗАКАЗЧИКАМИ, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.
- 4.4. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственники помещений обязаны уплатить Управляющей компании пени в размере и в порядке, установленными п. 14 ст. 155 ЖК РФ.
- 4.5. Стороны не несут ответственности за невыполнение своих обязательств в следствии действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор). Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.
- Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5. Порядок разрешения споров

- 5.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия Сторонами по спорным вопросам.
- 5.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Порядок осуществления контроля.

- 6.1. Контроль за надлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору осуществляет представитель собственников помещений в многоквартирном доме (председатель совета дома, «Совет дома»).
- 6.2. За 15 дней до окончания срока действия настоящего договора Управляющая компания подготавливает письменный отчет. Отчет составляется в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством. Управляющая компания предоставляет возможность ознакомиться с таким отчетом ЗАКАЗЧИКУ в помещении Управляющей компании.

7. Условия досрочного изменения договора

- 7.1. Обязательства сторон по настоящему договору могут быть изменены в следующих случаях:
- при наступлении обстоятельств непреодолимой силы;
 - на основании решения общего собрания собственников помещений.
- 7.2. Изменение условий настоящего договора на основании решения общего собрания собственников помещений оформляется в письменной форме и подписывается полномочными представителями Сторон.

7.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ осуществляет указанные в **Приложении № 1** к настоящему договору работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предьявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

8. Срок действия договора

8.1. Договор заключен на 5 лет с последующей пролонгацией на тех же условиях на тот же срок и вступает в действие с 01 августа 2013 г.

9. Изменение, расторжение, прекращение

9.1 Договор управления многоквартирным домом может быть изменен или расторгнут:

9.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

принятие общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позднее чем за три месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копий протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позднее, чем за три месяца до прекращения настоящего Договора в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

9.1.2. По соглашению сторон.

9.1.3. В судебном порядке.

9.1.4. В случае ликвидации УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ.

9.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и письменного уведомления одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

9.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных или непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

9.2. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

9.3. Настоящий договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления..

9.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ и ЗАКАЗЧИКОМ .

9.5. Расторжение Договора не является основанием для ЗАКАЗЧИКА в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9.6. В случае переплаты ЗАКАЗЧИКОМ средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ обязана уведомить собственника о сумме переплаты, получить от ЗАКАЗЧИКА распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

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

10. Прочие условия.

10.1. Настоящий договор составлен на 15 листах в одном экземпляре, который хранится в УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ.

Условия настоящего договора распространяются на Собственников помещений, приобретающих права владения на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права.

10.2. Все Приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном настоящим договором и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим договором.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ _____ ЗАКАЗЧИК: _____

ЗАО «ЖУК»

ИНН/КПП 5260155421/526001001

603163, г. Н.Новгород, ул. Родионова, д.195, офис 10, эл. адрес:

jukn@yandex.ru

тел./ ф 438-43-10

р/счет 40702810103400141712

в Нижегородском филиале ОАО Банк «Возрождение»

г. Н. Новгород

к/счет 30101810900000000703

БИК 042227703

 (Мустафина А.Б.)

Перечень, состав и периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества жилого здания многоквартирного дома

1. Осмотры (обследования) здания, его конструкций, инженерных систем и оборудования и придомовой территории

Цель осмотров - выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования здания и организация их устранения, а также накопление информации для определения объемов и планирования текущего и капитального ремонтов.

№	Элементы и помещения здания	Количество осмотров в год	Примечание
1	2	3	4
1.	Крыши	2	(В период подготовки к сезонной эксплуатации)
2.	Деревянные конструкции и столярные изделия.	3	
3.	Каменные конструкции	4	
4.	Железобетонные конструкции	4	
5.	Панели полносборных зданий и межпанельные стыки	4	
6.	Внутренняя и наружная отделка Фасады	2	(В период подготовки к сезонной эксплуатации)
7.	Системы холодного и горячего водоснабжения, канализации, центрального отопления Инженерное оборудование и коммуникации здания (с оформлением акта готовности)	4	Осмотр систем центрального отопления проводится в отопительный период и перед началом отопительного сезона)
8.	Тепловые вводы	2	
9.	Электрооборудование	6	
10.	Вентиляционные каналы	4	
11.	Внутридомовые сети, оборудование и пульта управления оперативной диспетчерской связи	3	
12.	Вспомогательные помещения здания (лестничные клетки, чердаки, подвалы, технические подполья, коллекторы) с проверкой состояния оборудования и коммуникаций, расположенных в них	4	(В период подготовки к весенне-летней эксплуатации)
13.	Полы в местах общего пользования	4	
14.	Внешнее благоустройство здания (домовые знаки, указатели, и др.), отмостки, входы в подъезды, тамбуры	2	(В период подготовки к весенне-летней эксплуатации)
15.	Придомовая территория		(В период подготовки к весенне-летней эксплуатации)

Помещения дома, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, явлений стихийного характера, а также в связи с жалобами и обращениями жильцов.

Результаты осмотра (обследования) фиксируются в специальном журнале, где данные систематизируются по элементам жилого здания для определения вида ремонтных работ.

2. Наладка инженерного оборудования здания

№ п/п	Наименование работ	Периодичность работ
1	2	3
1.	<p>Наладка сантехоборудования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - смена прокладок у водоразборной и водозапорной арматуры; - набивка сальников у водоразборной и водозапорной арматуры; - разборка, прочистка и сборка вентиляей; 	1 раз в год
2.	<p>Наладка и ремонт электрооборудования вспомогательных помещений (лестничных клеток, вестибюлей, подвалов, чердаков):</p> <ul style="list-style-type: none"> - смена светильников (люминесцентных, полугерметичных для ламп накаливания); - ремонт светильников люминесцентных с заменой стартеров и ламп ЛД; - ремонт полугерметичной осветительной арматуры; - ремонт светильников с заменой ламп накаливания и патронов; - смена автоматов АБ-25, переключателей пакетных ПП-М1, устройств защитного отключения (УЗО), выключателей и отдельных участков электропроводки; - ремонт распределительных щитов и вводнораспределительных устройств. 	<p>1 раз в год</p> <p>По мере необходимости</p>

3. Подготовка здания и инженерных систем к сезонным условиям эксплуатации

№ п/п	Виды работ	Срок выполнения
1	2	3
1.	Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период:	с 1 января по 25 апреля.
1.1.	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.	
1.2.	Снятие с воронок наружных водостоков установленных на зиму крышек-лотков.	
1.3.	Консервация системы центрального отопления.	
	Переключение внутреннего водостока на летний режим работы.	
1.5.	Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.	
1.6.	Приведение в порядок чердачных и подвальных помещений. Проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт.	
	Ремонт отмосток при просадках, отслоении от стен.	
1.7.	Ремонт полов в подвалах и на лестничных клетках. Укрепление домовых знаков.	
1.8.	Непредвиденные работы.	
2.	Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период:	с 1 мая по 1 сентября.
2.1.	Ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления.	
2.2.	Укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами.	
2.3.	Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре.	
2.4.	Приведение помещений подвалов, техподполий, технических коридоров в	
2.5.	Прочистка и вентиляционных каналов.	
2.6.	Замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, ремонт входных дверей и дверей вспомогательных помещений.	
2.7.	Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях.	
2.8.	Установка крышек-лотков на воронках наружного водостока.	
2.9.	Устранение причин подтопления подвальных помещений.	

2.10.	Переключение внутреннего водостока на зимний режим работы.	
2.11.	Непредвиденные работы.	

Завершение работ по подготовке к сезонной эксплуатации оформляется Актами готовности жилых зданий к сезонной эксплуатации.

4. Выполнение работ по устранению аварийных ситуаций, по результатам осмотров (обследований) и по заявкам жильцов.

К работам аварийного характера в жилом здании относятся:

- Повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования здания во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений;
- Выходы из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования здания во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем;
- Засыры канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений;
- Поступление воды в жилые и вспомогательные помещения;
- Выход из строя оборудования ВРУ, повреждения электрокабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире;
- Работы по аварийно-техническому обслуживанию включают:
Выезд специалистов на место аварии не позднее 40 мин. после получения сообщения от диспетчера или граждан (в последнем случае с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки);
Принятие мер по немедленной локализации аварии;

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

№ п/п	Наименование работ	Предельный срок исполнения
1.	Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, замена прокладок, набивка сальников водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов	В течение смены
3.	Устранение засоров внутренней канализации и сантехприборов с проверкой исправности канализационных вытяжек	В течение смены
4.	Устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (трубопроводов, приборов, арматуры, расширительных баков), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов, завоздушивания, замена при течи отопительных приборов и полотнцесушителей (стандартных), крепление трубопроводов и приборов, мелкий ремонт теплоизоляции.	В течение смены
5.	Наладка автоматики подпитки расширительных баков	В течение смены
6.	Устранение неисправностей электротехнических лампочек, смена и ремонт штепсельных розеток; выключателей, автоматов, рубильников, устройств защитного отключения (УЗО), мелкий ремонт электропроводки и др. во вспомогательных помещениях	В течение смены
7.	Проверка и восстановление заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	В течение смены
8.	Мелкий ремонт кровель, очистка их от снега и наледи, мусора, грязи, листьев и посторонних предметов	В течение смены, по мере необходимости
9.	Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли	В течение смены
10.	Устранение неисправности в системах организованного водоотвода с кровли: - внутреннего водостока - наружного водостока	2 суток 5 суток

11.	Проверка и принятие мер для укрепления связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, элементов облицовки стен, лепных изделий и др. выступающих конструкций, расположенных на высоте свыше 1,5 м, угрожающих безопасности людей	В течение смены, по мере необходимости, с принятием немедленных мер безопасности
12.	Устранение причин протечки (промерзания) стыков панелей и блоков	7 суток
13.	Замена разбитых стекол и сорванных створок оконных переплетов, форточек, дверных полотен, витражных и витринных заполнений, стеклблоков во вспомогательных помещениях: - в зимнее время - в летнее время	в течение смены 3 суток
14.	Общестроительные работы в объемах, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций (в жилых помещениях - не по вине проживающих): ликвидация последствий протечек, мелкий ремонт полов, оконных и дверных заполнений, расшивка рустов и ремонт отслоившейся штукатурки потолков и верхней части стен, угрожающих обрушением	В течение смены, по мере необходимости, с принятием немедленных мер безопасности (в квартирах - в сроки, согласованные с заявителем)
15.	Устранение неисправности электроснабжения (короткое замыкание и др.) дома, квартир	Не более 2 часов
16.	Устранение неисправности электрооборудования квартир (не по вине проживающих)	В течение смены, по мере необходимости
17.	Восстановление функционирования: - диспетчерских систем - автоматики противопожарной защиты и сигнализации	В течение смены, по мере необходимости
18.	Восстановление работоспособности фекальных и дренажных насосов.	В течение смены, по мере необходимости

5. Уборка мест общего пользования (подъезды, лестничные клетки)

5.1. Работы по уборке лестничных клеток

№ п/п	Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
		оборудование отсутствует	лифт
1	2	3	4
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних и 2-х, этажей	Ежедневно	ежедневно
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	2 раза в неделю	-
3.	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц	1 раз в месяц
4.	Мытье пола кабины лифта	-	ежедневно
5.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	2 раза в месяц
6.	Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
7.	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю	1 раз в неделю

1.	Влажная протирка стен, дверей, глафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботоочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год
2.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов на лестничных клетках	2 раза в год

6. Работы по уборке придомовой территории

№ п/п	Вид уборочных работ	Классы территорий		
		1	2	3
1.	Холодный период			
1.1.	Подметание свежесвыпавшего снега	1 раз в сутки	1 раз в сутки	1 раз в сутки
1.2.	Сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	1 раз в сутки		
1.3.	Посыпка территорий противогололедными материалами	1 раз в сутки		
1.4.	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в 3 суток	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки
1.5.	Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки	1 раз в сутки
1.6.	Очистка урн от мусора	-	-	1 раз в 2 суток
1.7.	Промывка урн	-	-	1 раз в месяц
1.8.	Протирка указателей улицы, номера дома	2 раза за холодный период		
1.9.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки		
1.10.	Сдвигание свежесвыпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки		
2.	Теплый период			
2.1.	Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки	1 раз в сутки
2.2.	Очистка урн от мусора	-	-	1 раз в 2 суток
2.3.	Промывка урн	-	-	2 раза в месяц
2.4.	Уборка газонов	1 раз в 2 суток		
2.5.	Выкашивание газонов	2 раза в сезон		
2.6.	Поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в 2 суток, при необходимости		
2.7.	Протирка указателей	5 раз в сезон		
2.8.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки		
2.9.	Подметание территорий в дни с сильными осадками	1 раз в 2 суток		
2.10.	Мойка территорий	3 раза в сезон		

Проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

ЗАКАЗЧИК



(Мустафина А.Б.)



СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе.

В состав общего имущества входят обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика (состояние)
1. Помещения общего пользования		
Межквартирные лестничные площадки	Кол-во 114 шт	Состояние удовлетворительное
Лестницы	Кол-во – 114 шт Материал ограждения - металл	
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт – 16 шт - вентиляционных шахт – 80шт	
Технические подвалы	Количество – 1 шт Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1. теплоснабжение 2. Водоснабжение 3. Канализация 4. Электроснабжение 5. связь	
2. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество лифтов – 16 шт, Грузоподъемность – 630 кг, 400 кг	
Электрические вводно-распределительные устройства	Кол-во – 2 шт	
светильники	Кол-во- 815 шт	
Коллективные приборы учета	1. Тепло 2. Электроэнергия 3. вода ХВС	Дата следующей поверки
3. земельный участок, входящий в состав общего имущества МДК		
Общая площадь	Застройка – 2018,2 Газон – 4200,00	
Зеленые насаждения	Деревья – 10 шт Кустарники – 40шт	

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

 (Мустафина А.Б.)

ЗАКАЗЧИК

Граница эксплуатационной ответственности Сторон


Настоящий Акт составлен между ЗАО «ЖУК», в лице регионального управляющего Мустафиной А.Б., действующего на основании Устава, именуемым в дальнейшем «Управляющий», с одной стороны, и представителем Собственников помещений дома № 5 по б-р Заречный в г.Нижний Новгород, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, договорились о нижеследующем:

1. Собственник несёт ответственность за предоставление доступа к общим сетям, находящимся и/или проходящим транзитом через помещение Собственника.
2. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется 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 течение 3-рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником по ставке «Содержание и текущий ремонт общего имущества дома».
4. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию 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 работ имуществу Собственника, общему имуществу Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

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

Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации	Границы ответственности Собственника помещения (й)
1. Стояки горячего и холодного водоснабжения, до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков. ГВС – до первого отключающего устройства на отводе от стояка ГВС в помещение Собственника. ХВС – до первого отключающего устройства на отводе от стояка ХВС в помещение Собственника.	1. Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру и санитарно-техническое оборудование в квартире.
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства до отключающих устройств на квартиру и индивидуальных счетчиков. Электрическая сеть – до отключающего устройства на квартиру.	2. Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах, включая квартирные электросчетчики и отключающие устройства.
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками. Канализация – до первого раструба на отводе от канализационного стояка в помещении Собственника	3. Внутриквартирные трубопроводы, канализация от раструба или тройника общего стояка.
4. Стояки системы отопления, отключающие устройства на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке, коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии, другое оборудование на сетях.	4 -
5. Внешняя поверхность стен помещения, оконных заполнений и входной двери в помещение (квартиру)	5. Внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения (внутренние) и входная дверь в помещение (квартиру).

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

 (Мустафина А.Б.)

ЗАКАЗЧИК

ПРОТОКОЛ
согласования цен на оказываемые услуги

№ п.п.	Наименование услуг	Единица Измерения	Жилые дома со всеми удобствами с лифтом (руб.)
1	содержание и ремонт жилого помещения	с 1 м.кв. общей площади жилого помещения в месяц	22,48

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

ЗАКАЗЧИК


(Мустафина А.Б.)

