

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Нижний Новгород

«01» сентября 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Добрые услуги», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Панкова Артема Евгеньевича, действующего на основании Устава, и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Н. Новгород, ул. Куйбышева, д. 2, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и является сделкой с множественностью лиц на стороне собственников;

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и распространяются на собственников помещений, приобретших право собственности на помещение после заключения договора управления;

1.3. Собственник помещения, не согласный с условиями настоящего договора, обязан принять его в утвержденной на общем собрании редакции либо обжаловать решение общего собрания собственников в суд, в порядке, предусмотренном ч. 6 ст. 46 ЖК РФ;

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

1.4.1. **Многоквартирный дом** — единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников;

1.4.2. **Собственник** - физическое или юридическое лицо, владеющее на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

1.4.3. **Помещение** - часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования;

1.4.4. **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 включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях; внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях; внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с законодательством, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Перечень общего имущества данного многоквартирного дома приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.4.5. Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, уполномоченная общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом;

1.4.6. Управление многоквартирным домом - совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение содержания, ремонта и организацию обеспечения Собственников жилищными, коммунальными услугами;

1.4.7. Коммунальные услуги - деятельность по обеспечению комфортных условий проживания граждан в жилых помещениях многоквартирного дома и жилых домам. К коммунальным услугам относятся: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление;

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

1.4.9. Текущий ремонт - ремонт общего имущества в многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и с установленным нормативными правовыми актами перечнем связанных с таким ремонтом работ. Осуществляется по решению общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома в пределах сумм, фактически оплаченных такими собственниками за текущий ремонт;

1.4.10. Капитальный ремонт - ремонт общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей. Решение о

проведении работ по капитальному ремонту принимается общим собранием собственников помещений. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту утверждается перечень работ и сроки их проведения;

1.4.11. Плата за содержание и ремонт мест общего пользования - обязательный платеж, взимаемый с собственника помещения за оказание услуг и работ по управлению многоквартирным домом;

1.4.12. Доля участия - доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей за содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего Собственнику помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

1.4.13. Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо независимо от его организационно - правовой формы или индивидуальный предприниматель, на основании договора с управляющей организацией осуществляющие поставку коммунальных ресурсов;

1.4.14. Коммунальные ресурсы – холодная и горячая вода, стоки, сетевой газ, бытовой газ в баллонах, электрическая и тепловая энергия, твердое топливо, используемые управляющей организацией для предоставления собственнику коммунальных услуг;

1.4.15. Норматив потребления коммунальных услуг - месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов собственником (потребителем), принятый и утвержденный органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ и используемый для осуществления расчетов с собственником (потребителем) при отсутствии индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, а также в иных случаях, указанных законодательством;

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

1.4.17. Заявка – обращение потребителя в аварийно-диспетчерскую службу;

1.4.18. Претензия – требование собственника об устранении недостатков выполненных работ, оформленное в письменной форме и предъявленное лицом, уполномоченным общим собранием собственников многоквартирного дома;

1.5. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственников – является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру). Балкон, относящийся к помещению (квартире), не входит в состав общего имущества (кроме балконной плиты);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственники передают, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Н. Новгород, ул. Куйбышева, д. 2

Управление многоквартирным домом включает в себя совершение Управляющей организацией следующих действий:

2.1.1. Организация учета, содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации;

2.1.2. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения

оговоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, осуществляемых в пределах сумм, оплачиваемых Собственниками, согласно перечню, указанном в приложении №2 к настоящему договору;

2.1.3. Выполнение работ по текущему ремонту общего имущества.

2.1.4. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и расчет расходов на их проведение;

2.1.5. Подготовка предложений собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника;

2.1.6. Подготовка предложений Собственникам по вопросам модернизации, приращения, реконструкции общего имущества;

2.1.7. Реализация мероприятий по ресурсосбережению (на общедомовом имуществе), осуществляемых в пределах сумм, оплачиваемых Собственниками;

2.1.8. Обеспечение организации начисления, приема, распределения и перерасчета платежей Собственников за содержание, текущий и капитальный ремонт и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

2.1.9. Расчет размера платы за жилое помещение для каждого Собственника;

2.1.10. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, обязательное участие в составлении соответствующих актов;

2.1.11. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственников;

2.1.12. Представление интересов Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора;

2.1.13. Ведение проектной, технической, исполнительной документации на общее имущество в многоквартирном доме и иной документации на многоквартирный дом, ее хранение, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

2.1.14. Хранение копий правоустанавливающих документов Собственников на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;

2.1.15. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников, в том числе на действия (бездействия) ресурсоснабжающих организаций и;

2.1.16. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий;

2.1.17. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации при выполнении работ по управлению многоквартирным домом;

2.1.18. В соответствии с решениями общего собрания Собственников совершение других юридически значимых действий, направленных на управление многоквартирным домом;

2.2. Перечень работ и услуг, указанных в Приложениях №2, №3, к настоящему договору, может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору;

2.3. Осуществление контроля за соблюдением условий договоров с ресурсоснабжающими организациями за качеством и количеством предоставляемых коммунальных ресурсов;

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению, организации расчетов между Собственниками и Управляющей организацией за содержание, ремонт, управление многоквартирного дома;

3.1.2. Обеспечить надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, а также геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома и в соответствии с перечнем работ и услуг, указанным в Приложении № 2 к настоящему договору;

3.1.3. Осуществлять текущий ремонт общего имущества согласно перечню таких работ и услуг, указанному в Приложении № 2 к настоящему договору, в пределах фактически оплаченных собственниками жилых помещений в многоквартирном доме денежных средств;

3.1.4. Обеспечить предоставление Собственникам коммунальных услуг указанных в Приложении № 3, в соответствии с федеральными и региональными нормативами потребления и стандартами

чества.

3.1.6. Производить начисления и прием платежей, осуществляемых Собственником в соответствии с настоящим Договором, обеспечивая выставление квитанции – извещения не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным, самостоятельно либо с привлечением сторонних организаций;

3.1.7. Информировать Собственников об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 1 месяц до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере, путем размещения соответствующей информации в квитанции на квартплату;

3.1.8. Своевременно информировать Собственников о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте (в том числе в подъездах жилого дома);

3.1.9. Производить перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством (при оказании услуг в объеме, меньше установленного, либо их ненадлежащего качества);

3.1.10. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, если она была получена при принятии дома в управление, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно - финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора;

3.1.11. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

3.1.12. Осуществлять технические осмотры и планово-предупредительный ремонт общего имущества в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности;

3.1.13. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.

3.1.14. Исправлять повреждения санитарно-технического и иного оборудования в помещении Собственника (не являющегося общим имуществом) за его счет и по его заявлению;

3.1.15. Принимать оперативные меры по устранению всех недостатков, связанных с управлением многоквартирным домом, на основании предложений, заявлений и жалоб Собственника многоквартирного дома на действия (бездействие) ресурсоснабжающих и прочих организаций;

3.1.16. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;

3.1.17. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;

3.1.18. Предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за 1 раз в год.

3.1.19. Выдавать заверенную копию настоящего договора обратившемуся за ним собственнику за его счет в течение 10 дней с момента поступления соответствующего письменного заявления от собственника;

3.1.20. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме) одному из данных Собственников, указанному в решении Общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом;

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

3.2.2. Принимать меры по взысканию задолженности Собственников по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги;

3.2.3. В случае невнесения Собственником платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более чем 2 месяцев произвести отключение жилого помещения от подачи горячей воды, газоснабжения, электроэнергии, водоотведения в порядке, установленном действующим законодательством;

3.2.4. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с Собственниками время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время;

3.2.5. Принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования;

3.2.6. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников многоквартирного дома за счет средств инициатора проведения общего собрания;

3.2.7. Вносить предложения Собственникам о созыве внеочередного общего собрания Собственников;

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

3.2.9. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению (модернизации) инженерного оборудования многоквартирного дома и потребовать оплаты этих работ в следующих случаях:

а) при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;

б) при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа;

в) в иных случаях, при условии, если улучшение инженерного оборудования приводит к улучшению качества предоставляемых Собственнику коммунальных услуг. Осуществляется в пределах сумм, оплаченных Собственниками;

3.2.10. По решению общего собрания Собственников привлекать инвестиции в виде капитальных вложений в общее имущество многоквартирного дома;

3.2.11. По решению общего собрания Собственников выполнять действия, связанные с эксплуатацией общего имущества (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками;

3.2.12. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ. Актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг;

3.2.13. Оказывать за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором на основании письменного заявления собственника;

3.3. Собственники обязуются:

3.3.1. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, в том числе за предоставленные дополнительные платные услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором, а также пени, в соответствии с ЖК РФ.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание Общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, а при принятии общим собранием собственников жилых помещений решения о проведении капитального ремонта, платы за капитальный ремонт общего имущества.

3.3.3. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным Кодексом РФ.

3.3.4. Поддерживать собственное жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории. При этом содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не

носящегося к общему имуществу в многоквартирном доме, осуществлять за свой счет. В зимний период очищать от снега и наледи установленные кондиционеры, остекления и козырьки балконов и лоджий, территорию не застекленных балконов и лоджий.

3.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, либо химических веществ, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

3.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, чердаков и др.

3.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и стиральные, посудомоечные машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг и другим пользователям. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

3.3.8. В заранее согласованное время обеспечить допуск в занимаемое помещение представителей Управляющей организации и иных лиц для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.9. Не производить переустройства, перепланировку жилого и подсобных помещений без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством. Самостоятельно вывозить не относящийся к крупногабаритному строительный мусор после ремонта, перепланировки, переоборудования жилого помещения.

3.3.10. Не производить ремонт и замену внутриквартирных инженерных сетей горячего, холодного водоснабжения, тепло-, газоснабжения без уведомления Управляющей организации и без испытаний их после ремонта в присутствии ответственного лица от Управляющей организации.

3.3.11. Не нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков.

3.3.12. Согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета отопления, холодной и горячей воды. Своевременно осуществлять проверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставлять данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Н. Новгорода в порядке, определяемом Правительством РФ.

3.3.13. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.14. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и теплоснабжения. Возмещать убытки, возникшие по его вине у третьих лиц или Управляющей организации.

3.3.15. Участвовать в составлении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

3.3.16. Участвовать в проведении ежегодного собрания собственников в многоквартирном доме в соответствии с правилами, установленными Жилищным Кодексом Российской Федерации, а также решением общего собрания собственников.

3.3.17. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.18. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества.

3.3.19. В случае длительного отсутствия собственника и членов его семьи, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях:

а) принимать меры по их предупреждению (перекрывать вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования, электропитания квартиры);

б) извещать Управляющую компанию или доверенных лиц, проживающих в доме, о своем

сутствии по месту жительства, пребывания в помещении, сообщая номер контактного телефона для связи в аварийных ситуациях.

3.3.20. Извещать Управляющую компанию о количестве граждан, фактически проживающих в помещении для расчета платежей за коммунальные, жилищные услуги и иных платежей, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и /или настоящим Договором.

3.3.21. Соблюдать Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории, установленные действующим законодательством.

3.3.22. На общем собрании собственников выбрать лиц, наделенных полномочиями представления интересов собственников по настоящему договору, в том числе правом предъявления претензий, подписания актов приемки выполненных работ, актов технического осмотра общего имущества, дополнительных соглашений и иных документов, связанных с исполнением настоящего договора.

3.3.23. На общем собрании собственников помещений утвердить порядок проведения общего собрания собственников многоквартирного дома.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им на праве собственности помещениями в соответствии с его назначением и пределами его использования.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.4.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.3. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование, переустановку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законодательством порядке.

3.4.4. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.5. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору через лиц, уполномоченных общим собранием собственников.

3.5. Собственники помещений, находящихся в муниципальной собственности, обязаны:

3.5.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей услугами по настоящему договору в течение 30 дней с момента его заключения информировать их о выбранной управляющей организации, порядке и условиях обслуживания и предоставления им услуг.

3.5.2. До заселения жилых помещений и сдачи в аренду нежилых помещений нести расходы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также расходы на оплату услуг отопления.

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

3.5.4. Информировать Управляющую организацию о сдаче в аренду и (или) продаже нежилых помещений.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Оплата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

а) плату за содержание и ремонт жилого дома, включающую в себя плату за услуги по управлению многоквартирным домом;

б) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее (при наличии) водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений на основании фактически сложившихся

ен на аналогичные работы и услуги с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год либо принимается на основании тарифов, утвержденных в установленном законом порядке.

4.3. До тех пор, пока Собственниками помещений не будет установлен размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме согласно п.4.2 настоящего договора расчеты по содержанию и ремонту общего имущества осуществляются исходя из действующих тарифов, утвержденных в установленном порядке администрацией города Нижнего Новгорода для таких услуг.

4.4. Оплата коммунальных ресурсов осуществляется согласно утвержденным в установленном порядке тарифам ресурсоснабжающих организаций.

4.5. Расчетным периодом для оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливается календарный месяц с 01-го по последнее число.

Срок внесения платежей Собственником - до 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием не внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

4.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

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

5.2. Если общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющей организации признается неудовлетворительной, Управляющей организации выносится предупреждение и дается шесть месяцев для улучшения работы.

5.3. В случае несвоевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги с Собственника взимается пеня (согласно Жилищного Кодекса РФ) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

5.4. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.5. Управляющая организация не несет ответственность:

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

б) противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

в) за использование собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

г) за не обеспечение собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором;

д) за аварии, произошедшие не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

е) за техническое содержание общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора;

ж) за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

5.6. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для собственников из-за недостатка средств на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

5.7. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда другим собственникам и третьим лицам, в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации либо проведения профилактических работ на общих коммуникациях.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 6.1. Решение общего собрания собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья не является основанием для расторжения настоящего договора;
- 6.2. Договор может быть расторгнут:
- а) по письменному соглашению сторон при условии возмещения сторонами имеющихся между ними задолженностей;
 - б) В одностороннем порядке по инициативе собственников помещений на основании решения общего собрания собственников;
 - в) в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования по назначению с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за три месяца;
 - г) в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.
- 6.3. В случае досрочного расторжения договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствии такового – представителю Администрации Московского района.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

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

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

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

7.4. Любой Собственник помещения на основании отдельного договора с Управляющей организацией может поручить организацию проведения собрания Собственников помещения Управляющей организации.

Расходы на организацию общего собрания несет инициатор его созыва.

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

7.6. В случае проведения общего собрания собственников при изменении способа управления многоквартирным домом или выборе новой управляющей организации собственник, иницирующий общее собрание предоставляет другим собственникам в письменной форме информацию об обосновании необходимости изменения способа управления многоквартирным домом, а также о существенных нарушениях ранее существовавших договорных отношений, преимуществах и возможных недостатках предлагаемого способа управления и планируемых затратах, связанных с изменением способа управления.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, разрешаются сторонами путем переговоров.

8.2. Претензии на несоблюдение Управляющей организацией условий настоящего договора предъявляются Собственниками через лицо, уполномоченное общим собранием собственников, оформляются в письменном виде и подлежат обязательной регистрации. К рассмотрению Управляющей организацией принимаются претензии, предъявленные в течение 2-х недель от даты, когда они узнали или должны были узнать о нарушении договорных обязательств.

8.3. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его сторонами. Договор считается заключенным при условии его подписания со стороны собственников хотя бы одним собственником.

при этом каждый собственник при его волеизъявлении имеет право подписать данный договор.

9.2. Настоящий договор заключен сроком на 1 год.

9.3. Настоящий договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 6 договора.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Управляющая организация несет ответственность по своим обязательствам в объеме, предусмотренном условиями настоящего договора, с момента вступления договора в силу.

10.2. Собственники дают согласие Управляющей организации своими силами либо с привлечением сторонней организации осуществлять обработку их персональных данных в целях качественного и своевременного информационно-расчетного обслуживания в соответствии с условиями настоящего Договора.

10.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Управляющей организации, и одному экземпляру для собственников - физических лиц

10.4. Протокол общего собрания собственников помещений № б/н от «15» августа 2023 г. является неотъемлемой частью настоящего договора.

10.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

Приложение № 1 – Перечень общего имущества многоквартирного дома;

Приложение № 2 – Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

Приложение № 3 - Перечень коммунальных услуг.

Подписи сторон

Управляющая организация: ООО «Добрые услуги» 603074, г. Н.Новгород, ул. Светлая, д. 43 ОГРН 1095263002856 ИНН 5263074682 КПП 526301001 Р. сч. 40702810242000052004 в Волго-Вятском банке СБЕРБАНКА России г. Н. Новгород Кор. сч. 30101810900000000603 БИК 042202603 Директор _____ А.Е. Панков	Подписание договора управление совершено, путем принятия решения о заключении договора управления, указанного в вопросе № 4 протокола общего собрания собственников многоквартирного дома № 2 по ул. Куйбышева № Б/н от 15.08.2023г.
---	---



**Приложение №1 к Договору управления
многоквартирным домом по ул. Куйбышева, д. 2
от 01.09.2023 года**

Перечень общего имущества

№№	Наименование, технические характеристики	Единица измерения	Количество
1.	Межквартирные Ж\Б лестничные площадки	м2	
2.	Лестницы ж/б (подъездные и приподъездные)	м2	
3.	Технический подвал	м2	
4.	Крыша	м2	
5.	Электрическая проводка	п.м.	
6.	Ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома	п.м.	
7.	Санитарно-техническое оборудование	шт.	
8.	Тепловой пункт	шт.	
9.	Предподъездные лавочки	шт.	
10.	Земельный участок	м2	
11.	Трубопроводы	п.м.	
12.	Отопительные приборы	шт.	
13.	Приборы КИП (манометры, термометры, приборы учета тепловой энергии и теплонасителя)	шт.	
14.	Запорная арматура, задвижки, вентили.	шт.	
15.	Водопроводные трубы	п.м.	
16.	Запорная арматура, задвижки, вентили	шт.	
17.	Приборы КИП	шт.	
18.	Канализационные трубы	п.м.	
Системы газоснабжения			
19.	Газовые трубы	п.м.	
20.	Запорная арматура, задвижки, вентили	шт.	
Системы электроснабжения			
21.	Шкафы вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления	шт.	
22.	Внутридомовые электрические сети питания электроприемников общедомовых потребителей	п.м.	
23.	Этажные щитки и шкафы, в том числе слаботочные с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков энергии	шт.	
24.	Осветительные установки общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления,	шт.	

включая светильники, установленные на лестничных клетках, подъездах, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здания помещений		
---	--	--

Управляющая организация:
ООО «Добрые услуги»
Директор



Подписание договора управление совершено,
путем принятия решения о заключении договора
управления, указанного в вопросе № 4 протокола
общего собрания собственников
многоквартирного дома № 2 по ул. Куйбышева №
Б/н от 15.08.2023г.

Приложение № 2 к Договору управления
многоквартирным домом по ул. Куйбышева, д. 2
от 01.09.2023г.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного
дома

1. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома

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

- а) регулировка трёхходовых кранов;
- б) смена прокладок в водопроводных кранах;
- в) уплотнение сгонов;
- г) устранение засоров;
- д) набивка сальников в вентиллях, кранах, задвижках;
- е) мелкий ремонт теплоизоляции;
- ж) устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;
- з) разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоохладителей, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиллях, задвижек;
- и) очистка от накипи запорной арматуры.

1.2. Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.

1.3. Прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения.

1.4. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.5. Проветривание колодцев, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества в многоквартирном доме.

1.6. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе:

- а) протирка и смена перегоревших электрических лампочек в помещениях общего пользования в многоквартирном доме;
- б) смена и ремонт выключателей;
- в) мелкий ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.

1.7. Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.

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

1.9. Проверка наличия тяги в каналах систем вентиляции.

1.10. Промаска мастикой гребней и свисов в местах протечек кровли.

1.11. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления.

1.12. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем вентиляции.

1.12. Очистка и промывка водопроводных кранов внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения.

1.13. Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления.

1.14. Уборка общих помещений в многоквартирном доме (в том числе мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли в лестничных клетках).

1.15. Удаление с крыши снега и наледи.

1.16. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

1.17. Удаление бытовых отходов из многоквартирного дома и их вывоз, вывоз отходов из бункеров, вывоз (замена) контейнеров, расположенных на земельном участке на котором расположен многоквартирный дом.

1.18. Уборка и очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества.

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

1.20. Поливка тротуаров и замощенной территории, находящихся на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

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

- а) утепление трубопроводов в подвальных помещениях;
- б) ремонт, регулировка, испытание внутридомовых инженерных систем отопления;

- в) утепление и прочистка каналов систем вентиляции;
- г) замена разбитых стекол окон и дверей помещений общего пользования;
- д) консервация поливочных систем;
- е) проверка состояния продухов в цоколях зданий;
- ж) ремонт и утепление наружных водоразборных кранов;
- з) ремонт и укрепление входных дверей;

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

- а) расконсервирование и ремонт поливочной системы;
- б) ремонт оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
- в) ремонт просевших отмосток.

1.23. Санитарное содержание придомовых территорий:

1.24.1. Уборка в зимний период:

- а) подметание свежеснеженного снега - 1 раз в сутки;
- б) посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;
- в) подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
- г) очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- д) уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

1.24.2. Уборка в теплый период:

- а) подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;
- б) очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- в) промывка урн - 1 раз в месяц;
- г) уборка газонов - 1 раз в сутки;
- д) выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
- е) поливка газонов, зеленых насаждений - 2 раза в сезон;
- ж) уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
- з) подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;
- и) стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;
- к) протирка указателей - 5 раз в год.

1.25. Санитарное содержание лестничных клеток:

- а) влажное подметание лестничных площадок и маршей - 2 раза в неделю;
- б) мытье лестничных площадок и маршей - 1 раз в месяц;
- в) мытье окон в подъездах - 2 раза в год;
- г) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;
- д) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.

2. Перечень работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома

2.1. Фундаменты

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

2.2. Стены и фасады

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков, ремонт и окраска фасадов.

2.3. Перекрытия

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

2.4. Крыши

Ремонт гидроизоляции, устройство защитного покрытия, восстановление защитных слоев железобетонных несущих элементов крыши.

2.5. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

2.6. Межквартирные перегородки

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

2.7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над

балконами верхних этажей

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

2.8. Полы

Замена и восстановление отдельных участков.

2.9. Внутренняя отделка

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

2.10. Центральное отопление

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

2.11. Водопровод и канализация.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации;

2.12. Электроснабжение и электротехнические устройства

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

2.13. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции;

2.14. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков, ограждений и площадок для контейнеров-мусоросборников.

Подписи сторон:

Управляющая организация:

ООО «Добрые услуги»

Директор



Подписание договора управление совершено, путем принятия решения о заключении договора управления, указанного в вопросе № 4 протокола общего собрания собственников многоквартирного дома № 2 по ул. Куйбышева № 6/н от 15.08.2023г.

Приложение № 3 к Договору управления
многоквартирным домом по ул. Куйбышева, д. 2
от 01.09.2023г.

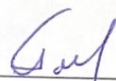
Перечень коммунальных услуг

Управляющая организация обеспечивает Собственникам предоставление следующих коммунальных услуг:

1. Холодное водоснабжение
2. Водоотведение
3. Электроснабжение
4. Газоснабжение
5. Отопление

Подписи сторон:

Управляющая организация:
ООО «Добрые услуги»
Директор

 А.Е. Панков



Подписание договора управление совершено,
путем принятия решения о заключении договора
управления, указанного в вопросе № 4 протокола
общего собрания собственников
многоквартирного дома № 2 по ул. Куйбышева №
Б/н от 15.08.2023г.