

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Н. Новгород

«08» августа 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «НЖК», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Николаенко Сергея Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и граждане и юридические лица - собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома №17А корпус 1 по ул. 40 лет Октября, Приокского района в г. Нижнем Новгороде (далее по тексту – Многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем «Собственники», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Целью заключения настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

Адрес Многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление: г. Нижний Новгород, Приокский район, ул. 40 лет Октября дом № 17А корпус 1.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и утверждены решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме от «08» августа 2022 г. (протокол №б/н от «08» августа 2022 г.).

1.3. При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 (далее Правила предоставления коммунальных услуг), и иными положениями законодательства Российской Федерации. В случае принятия иных нормативно-правовых актов в сфере жилищно-коммунального хозяйства, регулирующих правоотношения Сторон по настоящему договору, Стороны будут руководствоваться новыми актами с момента вступления их в законную силу. Для этого внесения изменений в настоящий договор не требуется.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение срока действия настоящего договора за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и описание его технического состояния, а также границы эксплуатационной ответственности приведены в Приложении № 1 к настоящему договору.

3. Порядок осуществления деятельности по управлению Многоквартирным домом, состав работ по содержанию Многоквартирного дома, их периодичность и сроки выполнения.

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией.

3.1. Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на первый год действия настоящего договора приведен в Приложении № 2. Данный перечень включает в себя минимальный объем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 г. № 290, а также дополнительные работы, услуги по

содержанию общего имущества многоквартирного дома, дополнительные работы по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

3.2. Перечень минимально необходимых работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме не подлежит корректировке в течение всего срока действия настоящего договора, за исключением случаев, когда будут внесены изменения в действующее законодательство Российской Федерации. В указанных случаях подлежит изменению и размер платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома в соответствующей части.

3.3. Собственники помещений в Многоквартирном доме имеют право на ежегодном общем собрании дополнить перечень работ и услуг, выполняемых Управляющей организацией по настоящему договору, изменить периодичность и сроки их выполнения. В этом случае собственники помещений в многоквартирном доме обязаны по согласованию с Управляющей организацией соответственно утвердить увеличение размера платы (тарифа) за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома по настоящему договору. Управляющая организация приступает к выполнению нового вида услуги (работы) только с момента установления размера платы за нее на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.4. Собственники помещений в Многоквартирном доме имеют право на внеочередных общих собраниях поручить Управляющей организации выполнить разовые работы, не включенные в настоящий договор. Стоимость данных работ определяется Управляющей организацией в одностороннем порядке и подлежит включению в размер платы по настоящему договору в соответствующем месяце.

3.5. Управляющая организация предоставляет коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление - в зависимости от степени благоустройства Многоквартирного дома путем заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями от имени и за счет собственников помещений Многоквартирного дома.

3.6. Условия предоставления коммунальных услуг, порядок их оказания, порядок учета предоставленных коммунальных услуг и порядок расчетов за предоставление коммунальных услуг определяются действующим законодательством РФ, а также правилами, действующими у конкретной ресурсоснабжающей организации.

3.7. Управляющая организация оказывает содействие собственниками помещений по получению иных услуг, связанных с благоприятным проживанием граждан путем заключения соответствующих договоров со специализированными организациями, если такие услуги (работы) оказывались до приема Управляющей организацией Многоквартирного дома в управление либо об их оказании было принято решение на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме. Договорами со специализированными организациями может быть предусмотрено условие о внесении собственниками помещений Многоквартирного дома платы за данные услуги непосредственно Управляющей организации. Плата за данные дополнительные услуги не включается в тариф по содержанию общего имущества Многоквартирным домом и отражается в платежном документе отдельной строкой. За количество и качество дополнительных работ (услуг) во всех случаях отвечает та специализированная организация, которая их выполняет (оказывает).

Информация обо всех организациях, оказывающих дополнительные услуги собственникам помещений в Многоквартирном доме, указывается Управляющей организацией в общем порядке раскрытия информации. Состав дополнительных услуг на момент заключения настоящего договора приведен в Приложении № 3 к настоящему договору.

3.8. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома утверждается отдельно с учетом предложений Управляющей организации, исходя из технического состояния конструктивных элементов и наличия денежных средств и/или целевого финансирования.

3.9. Управляющая организация имеет право по своему усмотрению выполнять неотложные работы и услуги (как текущего, так и капитального характера), вызванные

обстоятельствами, которые Управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает. Расходы на выполнение таких работ и услуг должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме сверх платы за содержание помещения.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством. Управляющая компания приступает к выполнению своих обязанностей по настоящему договору с «08» августа 2022 г.

4.1.2. Содержать общее имущество многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей).

4.1.3. Предоставлять собственникам помещений в Многоквартирном доме коммунальные услуги в необходимых объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

4.1.4. Принимать сообщения собственников помещений в Многоквартирном доме о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный их жизни, здоровью или имуществу.

4.1.5. Информировать собственников путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных ресурсов, предстоящем ремонте общего имущества Многоквартирного дома за 5 рабочих дней до начала перерыва.

4.1.6. Информировать собственников и иных лиц о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг недостаточного качества. Информирование осуществляется в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

4.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащего собственникам помещения, в сроки, установленные жилищным законодательством Российской Федерации на оборудовании входящего в состав общего имущества дома. Телефоны аварийных и диспетчерских служб указаны в Приложении № 4 к настоящему договору.

4.1.8. Вести и хранить техническую документацию на Многоквартирный дом.

4.1.9. Осуществлять начисления по настоящему договору и предоставлять собственникам помещений в Многоквартирном доме не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, платежные документы, на основании которых производится плата за жилое помещение и коммунальные услуги. Платежные документы доставляются собственнику помещения в Многоквартирном доме в почтовый ящик по адресу соответствующего помещения.

4.1.10. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год. Отчет предоставляется путем размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома, а также на официальном сайте Управляющей организации.

4.1.11. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

4.2. Права Управляющей организации

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

4.2.2. Требовать от плательщиков внесения платы по настоящему договору в соответствие с выставленными платежными документами.

4.2.3. В соответствии с законодательством РФ приостанавливать предоставление коммунальных услуг.

4.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Собственником жилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.2.5. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по их вине, в случае невыполнения обязанности допускать в заранее согласованное время (а для ликвидации аварий - в любое время суток) в занимаемое ими жилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ.

4.2.6. Уведомлять собственников о видах работ, не предусмотренных предметом настоящего договора, проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственников. Управляющая организация может приступить к выполнению таких работ после принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме (а в случае соответствующего делегирования полномочий – Советом Многоквартирного дома) решения о порядке финансирования не предусмотренных настоящим договором работ. В случае, если порядок финансирования Собственниками не определен и Управляющей организацией такие работы были выполнены в целях предупреждения нарушения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственников, Управляющая организация вправе предъявить расходы на проведение таких работ Собственникам для их оплаты в месяце, следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены. Подтверждением необходимости проведения таких работ является акт планового или внепланового осмотра многоквартирного дома, осуществленным совместно с Председателем Совета Многоквартирного дома. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный Управляющей организацией и подписанный руководителем Управляющей организации.

4.2.7. Реализовать иные права, предусмотренные законодательством РФ.

4.3. Обязанности Собственника.

4.3.1. Принимать решения о перечне услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, условиях их оказания и выполнения, а также размере их финансирования.

4.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить Управляющей организации плату по настоящему договору.

4.3.3. Ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, в соответствии с действующим законодательством РФ. Передавать полученные показания в Управляющую организацию, с 18 по 20 число каждого передавать показания индивидуальных приборов учета (на ХВС, ГВС, электроснабжении, теплоснабжения) в «Управляющую организацию», или с 20 по 23 число каждого месяца на сайт WWW.kvc-nn.ru. А также передавать Управляющей организации иную информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги.

4.3.4. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб и представителей специализированных организаций), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования (в порядке, установленном действующим законодательством РФ); для проверки устранения недостатков

предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости; для ликвидации аварий - в любое время.

4.3.5. Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое жилое помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета (в порядке, установленном действующим законодательством РФ).

4.3.6. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в принадлежащем Собственнику жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным прибором учета коммунального ресурса.

4.3.7. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них письменно или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, принимать все меры по их устранению.

4.3.8. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные данные (телефон, адрес почтовой связи) свои и лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению.

4.3.9. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

4.4. Собственник вправе:

4.4.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.

4.4.2. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

4.4.3. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты за коммунальные услуги, о выполненных работах и иную информацию, обязательность предоставления которой установлена законодательством РФ.

4.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Основанием для перерасчета за предоставленные коммунальные услуги по договору является соответствующий акт, подтверждающий факт не предоставления или предоставления в расчетном периоде коммунальных услуг ненадлежащего качества.

4.4.5. При причинении имуществу Собственника ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием причин и фактических объемов повреждений.

4.4.6. Реализовать иные права, предусмотренные законодательством РФ.

4.5. Собственник не вправе:

4.5.1. Самовольно производить слив теплоносителя из системы отопления.

4.5.2. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на Многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на Многоквартирный дом.

4.5.3. Производить переустройство и (или) перепланировку помещения и мест общего пользования без получения соответствующего согласования, предусмотренного законодательством РФ.

5. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, порядок внесения такой платы

5.1. Цена Договора определяется как сумма платы за:

5.1.1. содержание жилого помещения, включающее в себя плату за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

5.1.2. коммунальные услуги;

5.1.3. стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет настоящего договора.

5.2. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, предоставленных Управляющей организацией или уполномоченным ей лицом.

5.3. Собственники помещений в Многоквартирном доме на общем собрании могут принять решение о создании целевых фондов для финансирования ремонтных, а также непредвиденных неотложных работ, а также порядок учета и расходования таких целевых средств. В цену договора не включаются данные целевые средства.

5.4. Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства РФ.

5.5. Стоимость работ, услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется Управляющей организацией ежемесячно, исходя их планово-договорной стоимости соответствующих работ, услуг, определяемой в соответствии с условиями настоящего пункта. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества (далее по тексту - плата за жилое помещение) указывается в Приложении № 5 к настоящему договору. Плата за жилое помещение на первый год управления Многоквартирным домом устанавливается в соответствии со ст. 165 Жилищного кодекса РФ на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации.

5.6. Порядок определения размера платы за жилое помещение на второй и последующие годы управления Многоквартирным домом:

5.6.1. размер платы (тариф) за содержание помещения, дополнительные работы, услуги (Приложение № 5 к настоящему Договору) подлежит ежегодной индексации на индекс потребительских цен в РФ на жилищно-коммунальные услуги с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством РФ;

5.6.2. Собственники помещений на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации могут установить более высокий размер платы за жилое помещение, чем указано в п. 5.6.1. настоящего договора.

Во всех случаях, указанных в настоящем пункте договора, заключение дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении его предмета и (или) цены не требуется.

5.7. Размер платы за жилое помещение устанавливается соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме (пропорционально общей площади жилого помещения Собственника).

5.8. Собственник помещения в Многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также 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.

5.9. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в порядке, установленном законодательством РФ, по тарифам, надбавкам к тарифам и нормативам потребления коммунальных услуг, установленных органами местного самоуправления.

5.10. Стоимость иных (дополнительных) работ, предусмотренных п. 3.7. договора, определяется соответственно видам и объемам работ таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому организацией, выполняющей работы и/или оказывающей

услуги. Стоимость указанных работ, услуг изменяется в зависимости от условий договоров со специализированными организациями.

6. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору

6.1. Контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме осуществляет совет Многоквартирного дома.

6.2. Собственники помещений в Многоквартирном доме обязаны довести до сведения Управляющей организации список лиц, являющихся членами Совета дома, с информацией об их контактных телефонах, адресах и срок действия их полномочий, с приложением оригинала протокола общего собрания Собственников по данному вопросу.

7. Формирования фонда капитального ремонта

7.1. В случае принятия собственниками помещений Многоквартирного дома решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, а владельцем специального счета выбрана Управляющая организация, Стороны руководствуются правилами главы 16 Жилищного кодекса РФ.

7.2. До принятия вышеуказанного решения собственники помещений Многоквартирного дома обязуются ознакомиться с условиями Управляющей организации оказания услуг по открытию и ведению специального счета, тарифами на оказание таких услуг.

7.3. Стороны обязуются подписать самостоятельный договор о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является управляющая организация, и об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

8. Ответственность сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

8.2. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Управляющей организации штрафные санкции в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.3. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по решению вопросов проведения текущего ремонта, и (или) неисполнения Собственниками обязанностей по оплате таких работ Управляющей организации, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками и пользователями помещений, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных бездействий.

8.4. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации 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 общего имущества многоквартирного дома несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

8.5. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и Правил содержания общего имущества, за предоставление коммунальных услуг, качество которых должно соответствовать требованиям Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

9. Порядок изменения и расторжения договора

9.1. Изменение и расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством, если иное не предусмотрено условиями настоящего Договора.

9.2. Собственники на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом.

9.3. Управляющая компания имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий договор, о чем собственники помещений в многоквартирном доме извещаются Управляющей компанией на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме не позже, чем за два месяца до расторжения настоящего договора в случае, если:

9.3.1. многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

9.3.2. собственники помещений на своем общем собрании приняли такие условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации, в том числе, по вопросу тарифов на содержание общего имущества в многоквартирном доме (тарифа платы за содержание жилого помещения), перечня услуг, оказываемых Управляющей организацией и так далее;

9.4. собственники помещений регулярно не исполняют свои обязательства в части оплаты по настоящему договору и размер задолженности всех собственников в совокупности составляет более 2-х месяцев начислений коммунальных услуг.

9.5. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещение в Многоквартирном доме, договор в отношении данного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в Многоквартирном доме

10. Прочие условия

10.1. Настоящий договор подписывается Управляющей организацией, с одной стороны, и собственниками помещений в Многоквартирном доме, обладающими более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, с другой стороны, после утверждения его условий общим собранием собственников. Управляющей организации представляется оригинал протокола общего собрания собственников.

10.2. Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, Приведенном в Приложении № 6 к настоящему договору.

10.3. Настоящий Договор составлен на 9-ти листах (исключая приложения к нему) в 2-х экземплярах. Один – Управляющей организации, второй выдается на руки председателю совета многоквартирного дома и хранится в порядке, установленном общим собранием собственников.

10.4. По требованию Собственника помещения в Многоквартирном доме Управляющая организация обязана предоставить заверенную копию данного договора за счет средств обратившегося Собственника. При этом Собственник помещения имеет право ознакомиться с текстом настоящего договора, включая приложения, в месте его хранения (в Управляющей организации - в рабочие часы).

10.5. Типовой договор управления Многоквартирным домом размещается Управляющей организацией на своем официальном сайте.

10.6. Настоящий Договор заключен сроком на три года. Договор считается ежегодно продленным, если ни одна из сторон письменно не заявила в срок не менее чем за 60 дней до истечения действия настоящего договора о его расторжении.

10.7. Собственники выражают свое согласие Управляющей организации на поручение обработки персональных данных другому лицу, если иное не предусмотрено федеральным

законом, на основании заключаемого с этим лицом договора, в том числе государственного или муниципального контракта, либо путем принятия государственным или муниципальным органом соответствующего акта.

10.8. По вопросам, не урегулированным настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

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

10.10. Все Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 «Общие сведения о Многоквартирном доме»

Приложение № 2 «Перечень услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, работ и услуг по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, оплата которых осуществляется за счет средств платы за содержание общего имущества»

Приложение № 3 «Состав дополнительных услуг и работ, не входящих в перечень работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, оплата которых не входит в тариф за содержание общего имущества»

Приложение № 4 «Информация о телефонах обслуживающих подразделений и аварийных служб»

Приложение № 5 «Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества»

Приложение № 6 «Реестр собственников помещений»

11. Адреса и реквизиты сторон

Управляющая организация: ООО «НЖК»

юридический 603000 г.Н.Новгород, ул. Дунаева, 10, П1

фактический 603024 г. Н.Новгород ул. Дунаева, д.10 тел. 428-70-72, 278-52-73, 428-16-53

ИНН 5260132417, КПП 526201001, ОГРН 1045207451211

р/сч 40702810642000013601 в «Волго-Вятском банке» Сбербанки России г. Нижний Новгород

кор/сч 30101810900000000603, БИК 042202603.

Генеральный директор

С. Е. Николаенко



Приложение № 1
к договору управления
многоквартирным домом
от «08» августа 2022г.

I. Общие сведения о Многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: г. Н. Новгород, Приокский район, ул.40 лет Октября, д.17А корпус 1
2. Год постройки: 2022 г.
3. Степень фактического износа: 0%
4. Год последнего капитального ремонта: не проводился
5. Количество этажей: 19
6. Наличие подвала: да
7. Наличие цокольного этажа: нет
8. Количество квартир: 100 шт.
9. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: 1 шт.
10. Площадь:
 - а. многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 7406,1 кв.м.
 - б. жилых помещений (общая площадь квартир): 5633,2 кв.м.
 - в. нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 37,6 кв.м.
 - г. помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 1588,7 кв.м.
11. Количество лестниц: 1 шт.
12. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): 1048,0 кв.м.
13. Уборочная площадь общих коридоров: 899,2 кв.м.
14. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, технические подвалы) 540,7 кв. м.

II. Техническое состояние многоквартирного дома

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	железобетон	хорошее
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	Газосиликатные блоки, монолитные железобетонные керамический кирпич	хорошее
3.	Перегородки	Газосиликатные блоки	хорошее
4.	Перекрытия	Монолитные железобетонные	хорошее
5.	Крыша	Битумно-полимерная	хорошее
6.	Полы	железобетон	хорошее
7.	Проемы окна двери		хорошее
8.	Отделка		хорошее

	внутренняя наружная		
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование лифт Оборудование в электрощитовых Домофон	 2 шт. 1 шт. 2 шт.	хорошее
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение (от внешних котельных) водоотведение отопление (от внешних котельных)	Центральное (согласно проекту) Центральное (согласно проекту) Индивидуальное (согласно проекту) Центральное (согласно проекту) Центральное (согласно проекту)	хорошее
11.	Крыльца	(согласно проекту)	хорошее

II.1. Условия, влияющие на качество выполняемых работ по содержанию общего имущества Многоквартирного дома и на предоставление коммунальных услуг:

III. Границы эксплуатационной ответственности

III.1. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации определяются исходя из действующего законодательства Российской Федерации.

III.2. Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг, определяются (если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией) местом соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом, а при отсутствии такого прибора - внешней границей стены многоквартирного дома.

Перечень услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, работ и услуг по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, оплата которых осуществляется за счет средств платы за содержание общего имущества

I. Перечень услуг и работ по *управлению* Многоквартирным домом.

I.1. Минимальный перечень услуг и работ по *управлению* Многоквартирным домом, утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», включая:

а. прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов;

б. сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме;

в. подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме;

г. организация проведения ежегодного общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме;

д. заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);

е. организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги;

ж. обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом;

з. осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания.

I.2. Дополнительные услуги и работы по *управлению* Многоквартирным домом, оплата которых осуществляется за счет средств платы за содержание и ремонт общего имущества:

а. Управление домом, в том числе услуги банка, сдача отчетности, ведение учёта средств на капитальный ремонт;

б. Услуги паспортиста, выдача справок собственникам.

II. Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего *содержания общего имущества* в Многоквартирном доме

II.2. Минимальный перечень утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения». Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 г. № 410 утвержден минимальный перечень выполняемых работ (оказываемых услуг) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования.

Наименование услуги	Количество Периодичность
---------------------	-----------------------------

<p>1. Работы, необходимые для надлежащего состояния несущих конструкций и ненесущих :</p> <p>а) проверка технического состояния видимых частей конструкций МКД</p> <p>б) проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы, примысков и дверей подвалов и запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.</p> <p>в) выявления отклонений от проектных условий эксплуатации стен МКД, в случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен.</p> <p>г) проверка кровли на отсутствие протечек.</p> <p>д) проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.</p> <p>е) выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций.</p> <p>ж) проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений.</p> <p>з) проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.</p> <p>и) осмотр и ремонт просевших отмосток.</p> <p>к) выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.</p> <p>л) выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоёв со стенами.</p> <p>м) проверка состояния внутренней отделки подъездов многоквартирных домов.</p>	<p>Плановые весенне и осенние осмотры, и по мере необходимости.</p>
<p>н) проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи.</p>	<p>Зимний период</p>
<p>2. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, пожарной сигнализации, в том числе:</p> <p>а) уплотнение сгонов;</p> <p>б) набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;</p> <p>в) мелкий ремонт теплоизоляции;</p> <p>г) устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;</p> <p>д) разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек;</p> <p>е) очистка от накипи запорной арматуры.</p> <p>ж) укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.</p> <p>з) прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения.</p> <p>и) проверка исправности канализационных вытяжек.</p> <p>к) подготовка к отопительному сезону внутридомовых инженерных систем водоотведения.</p> <p>л) испытание внутридомовых инженерных систем отопления с предъявлением инспектору ОАО «Теплоэнерго».</p> <p>м) проверка наличия тяги в каналах систем вентиляции и кондиционирования.</p> <p>н) регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления.</p> <p>о) регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем вентиляции.</p> <p>п) промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления.</p> <p>р) регулировка и наладка систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами.</p>	<p>ежедневно по мере необходимости</p>

т) консервация поливочных систем, расконсервирование и ремонт поливочной системы.	
3. 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 штепсельных розеток и выключателей; в) мелкий ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения. г) проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления. д) проверка заземления оболочки электрического кабеля.	ежедневно по мере необходимости
4. Нести функции ответственных за тепловое хозяйство, электро и оборудование жилого дома.	
5. Круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.	круглосуточно
6. Организация вывоза бытовых отходов от собственников многоквартирного дома, ремонт контейнеров, расположенных на земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом.	ежедневно
7. Уборка и очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества. Санитарное содержание придомовых территорий: А) уборка в зимний период: - механизированная уборка территории - подметание свежеснегавпавшего снега - посыпка территорий противогололедными материалами - подметание территорий в дни без снегопада - вывоз снега с придомовых территорий - очистка урн от мусора - уборка контейнерных площадок Б) уборка в теплый период: - подметание территорий - очистка урн от мусора - - уборка газонов - - выкашивание газонов - - посадка и полив цветов- - поливка газонов, зеленых насаждений - - уборка контейнерных площадок - - подметание территорий - озеленение территории, уход за элементами озеленения, - покраска металлических конструкций и бордюров - поливка тротуаров и замощенной территории. - ремонт оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав общего имущества.	1 раз в сутки (6 раз в неделю)
8. Уборка общих помещений в многоквартирном доме (в том числе мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен). Санитарное содержание лестничных клеток: 1) мытье лестничных площадок и маршей – 2) мытье дверей на переходных лоджиях в подъезде - 3) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 4) влажная протирка, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков – 5) сбор мусора с крыш жилого дома.	2 раза в неделю согласно графика 2 раза в год 2 раза в год 1 раз в месяц 2 раза в год
9. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности -	плановый осмотр

осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, проходов, выходов систем аварийного освещения.	согласно графика
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта домофона.	Согласно договору или по мере необходимости.
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов в многоквартирном доме: а) организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; б) обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); в) обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); г) обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	согласно договора с ООО«Скайлифт»

II.2. Дополнительные работы и услуги по *содержанию общего имущества* в Многоквартирном доме, предоставляемые по Договору, утвержденные на общем собрании собственников Многоквартирного дома, стоимость которых входит в тариф по содержанию помещения в Многоквартирном доме:

Наименование услуги	Количество Периодичность
- Вывоз снега с придомовых территорий	по мере необходимости
- Съём показаний общедомовых приборов учёта	1 раз в месяц
- Съём показаний ХВС, ГВС, ЭЭ в квартирах	1 раза в 3 месяцев. Или по заявлению собственников.
- Антенна телевизионная	по мере необходимости

III. Перечень работ по текущему ремонту Многоквартирного дома:

а. Текущий ремонт, связанный с неотложными работами (работами по предотвращению аварийных ситуаций), а также ликвидация непредвиденных, аварийных ситуаций.

б. Текущий ремонт общего имущества жилого дома выполняется с частичным восстановлением его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией Многоквартирного дома. Состав работ по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома и сроки их проведения определяются собственниками помещений на общем собрании (а в случае наделения соответствующими полномочиями – Советом Многоквартирного дома) в рамках финансирования, указанного в Приложении № 5 к настоящему Договору, оплаченного собственниками помещений к моменту проведения текущего ремонта и оставшегося после выполнения Управляющей организацией работ по выполнению неотложных работ и ликвидации аварийных ситуаций.

Приложение № 3
к договору управления
многоквартирным домом
от «08» августа 2022г.

**Состав дополнительных услуг и работ, не входящих в перечень работ по содержанию
общего имущества в Многоквартирном доме, оплата которых не входит в размер платы
(тариф) за содержание помещения**

Наименование услуги	Количество, периодичность, иные характеристики
Консьержные услуги	в соответствии с договором или по мере необходимости.
Прочие разовые услуги	по мере необходимости

**Информация
о телефонах обслуживающих подразделений и аварийных служб**

ООО «НЖК»

Бухгалтерия	428-16-53
Директор, тех.директор	278-52-73
Паспортист тел/факс	428-70-72
Мастер	89534158948
Дежурный диспетчер	278-52-73, 428-70-72

Аварийные службы

Водоканал	246-99-99
Городские электросети (диспетчер)	421-06-76
ОАО «Теплоэнерго» (диспетчер)	277-91-31
МЧС РФ	112

ООО «Скайлифт»

Диспетчер аварийная служба По обслуживанию лифтов	417-67-36
--	-----------

Приложение № 5
к договору управления
многоквартирным домом
от «08» августа 2022г.

**Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению Многоквартирным домом,
содержанию и ремонту общего имущества
на период с «01» июля 2022 года по «30» июня 2023 года.**

S общ. –5670,8 кв.м; в т.ч. жилая – 5633,2 кв.м, нежилая –37,6 кв.м.

Наименование работ и услуг	Периодичность (срок выполнения)	Стои мость на 1 кв.м обще й площ ади (руб.)	Стоимость содержа- ния в месяц (руб.)	Стоимость содержания в год (руб.)
1. Содержание и ремонт внутридомовых инженерных коммуникаций, в том числе:		6,65	31 195	374 336
а). Проверка вентканалов	1 раз в год			
б). Замеры сопротивления изоляции электрокабелей.	1 раз в 3 года			
в). Содержание и ремонт коммуникаций (сл.-сантехник, сварщик, электрик, аварийно-восстановительные работы, аварийно-диспетчерское обслуживание, материальные расходы, подготовка к сезонной эксплуатации)	ежедневно			
г). ТО, проверка узла учета тепловой энергии	2 раз в месяц, поверка ОДПУ по графику			
2. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий, в том числе:		13,28	62 337	748 041
а). Уборка придомовых площадей.	6 дней в неделю			
б). Механизированная уборка территории, вывоз снега	по мере необходимост и			
в). Уборка внутриподъездных площадей.	2 раза в неделю, холл 1 эт. и 1 посад.плещ. ежедневно			
г). ТО антенны коллективного пользования	ежедневно			
д). Дератизация, дезинсекция.	1 раз в месяц			
е). Прочие расходы по обеспечению санитарного состояния(сезонные работы)	по мере необходимост и			
ё). Содержание конт. площадки	ежедневно			
3. Обслуживание системы видеонаблюдения и домофона МОП	по мере необходимост и	0,50	2 441	29 290
4. Содержание и эксплуатация лифтов, в том числе страхование, тех. освидетельствование лифтов	круглосуточно	2,83	13 180	158 170
5. ТО системы пожаротушения	1 раз в месяц	2,18	10252	123 021
6. Расходы по управлению домом		4,36	20 504	246 043
Всего:		29,80	139 912	1 678 949

Приложение № 6
к договору управления
многоквартирным домом
от «08» августа 2022г.

**Реестр собственников помещений Многоквартирного дома по адресу:
г. Нижний Новгород, Приокский район, ул. 40 лет Октября, дом № 17А корпус 1.**