

ДОГОВОР № 2/2022
управления многоквартирным домом

г. Н. Новгород

«14» июля 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «НЖК», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора **Николаенко Сергей Евгеньевич,** действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строй-Риэлти и К»,** именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора **Бодриевского Александра Владимировича,** действующего на основании устава, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, следующие слова и словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

Коммунальные ресурсы – холодная и горячая вода, электрическая и тепловая энергия, приобретаемая управляющей организацией у ресурсоснабжающих организаций для предоставления собственнику помещения.

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

2. Предмет договора.

2.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно перечню, приведенному в приложениях № 2,3, к договору, обеспечение предоставления коммунальных ресурсов (холодной и горячей воды, водоотведения, электрической и тепловой энергии) и услуг в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:

ул. 40 лет Октября у дома №17а корпус 1, (2-ый этап строительства), далее – многоквартирный дом.

1. общей площадью 7406,1 кв.м., в том числе :
5633,2 кв.м. –общая площадь жилых помещений без учета балконов и лоджий
37,6 кв.м. – общая площадь нежилых помещений
1588,7 кв.м – площадь МОП.

Для обеспечения застройщика коммунальными ресурсами и услугами Управляющая организация по поручению застройщика заключает договоры на поставку холодной воды, горячей воды, водоотведения, электрической и тепловой энергии с ресурсоснабжающими организациями от имени и за счет застройщика. При выполнении данного поручения Стороны руководствуются нормами глав 49, 52 Гражданского кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома приведен в Приложении № 1.

2.3. Перечень помещений не переданных во владение от застройщика дольщикам по актам приемки-передачи указан в Приложении № 6.

3. Права и обязанности «Управляющей организации».

3.1. «Управляющая организация» обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору со следующего дня после ввода МКД в эксплуатацию.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества согласно перечням, приведенным в Приложениях № 2,3 к настоящему договору, а также определять необходимость выполнения работ по капитальному ремонту Общего имущества в течение срока действия настоящего договора.

3.1.3. По поручению застройщика заключить от имени и за счет застройщика договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов и услуг .

3.1.4. вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.5. обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования;

3.1.6. обеспечить «Застройщика» информацией о телефонах обслуживающих подразделений и аварийных служб (Приложение № 4);

3.1.7. Информировать в письменной форме застройщика об изменении размера платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению не позднее даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт помещений и за коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению в ином размере.

3.1.8. Уведомлять застройщика о видах работ, не предусмотренных предметом настоящего договора, проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества застройщика. Управляющая организация приступает к выполнению таких работ только после принятия Общим собранием собственников порядка финансирования не предусмотренных предметом настоящего договора работ и заключения дополнительного к настоящему договору соглашения. 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 застройщика, Управляющая организация вправе предъявить расходы на проведение таких работ застройщику 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. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный Управляющей организацией и подписанный руководителем Управляющей организации и согласованный органом местного самоуправления.

3.1.9. Информировать застройщика путем размещения в общедоступных местах (на входных группах в подъезды) сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных ресурсов, предстоящем ремонте общего имущества многоквартирного дома за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.2. «Управляющая организация» вправе:

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

3.2.2. в случае необходимости привлекать для проведения работ, предусмотренных настоящим Договором, юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы;

3.2.3. Не выполнять работы и услуги, не предусмотренные предметом настоящего договора, без определения застройщиком источников финансирования выполнения таких работ.

3.2.4. В случае нарушения «застройщиком» сроков платежей, установленных Договором, требовать от него исполнения обязательств, в том числе в судебном порядке;

3.2.5. получать доступ в помещение в заранее согласованное сторонами Договора время и посылать своих работников или уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования и коммуникаций, находящихся в нем, принадлежащих дому для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время;

3.2.6. по указанию ресурсоснабжающих организаций ограничить или прекратить подачу «застройщику» ресурсов при наличии технической возможности;

3.2.7. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке собственниками помещений общего имущества, а также в случаях их использования не по назначению.

3.2.8. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине застройщика или пользователей помещений.

3.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.3. «Управляющая организация» не вправе:

3.3.1. без согласия «застройщика» проводить аварийно-ремонтные работы внутри помещения.

4. Права и обязанности «Застройщика»

4.1. «Застройщик» обязуется:

4.1.1. Выбирать на Общем собрании собственников уполномоченных лиц для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору.

4.1.2. 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 помещения;

4.1.3. в случае нахождения помещения в долевой собственности «Собственники» данного помещения обязаны решить вопрос о том, на кого открывать лицевой счет, и выдать ему доверенность на заключение данного договора;

4.1.4. поддерживать собственное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования и объектах благоустройства, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

4.1.5. использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом РФ;

4.1.6. своевременно оплачивать предоставленные по настоящему Договору услуги в соответствии с разделом 5 настоящего Договора;

4.1.7. обеспечить доступ в заранее согласованное сторонами время, а для ликвидации аварий - в любое время, в занимаемое «застройщиком» помещение работников «Управляющей организации» или уполномоченных ей лиц для осуществления необходимых работ с целью выполнения своих обязанностей по настоящему Договору;

4.1.8. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с «Управляющей организацией», не производить самовольного присоединения приборов и оборудования к внутридомовым сетям;

4.1.9. своевременно сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях и повреждениях общего имущества многоквартирного дома;

4.1.10. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета.

4.1.11. не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, теплоснабжения;

4.1.12. с 18 по 23 число каждого месяца самостоятельно передавать показания индивидуальных приборов учета (на ХВС, ГВС, электроснабжении) в «Управляющую организацию».

4.1.13. в случае длительного отсутствия, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать в помещении вентили внутренней разводки горячего и холодного водоснабжения).

4.1.14. нести ответственность за сохранность общедомовых коммуникаций, проходящих через жилое помещение, и своевременно извещать «Управляющую организацию» о всех неисправностях, возникших на этих коммуникациях.

4.1.15. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования и на придомовой территории.

4.1.16. До передачи объектов в собственность Дольщикам произвести оплату за услуги по содержанию и ремонту жилья и коммунальные ресурсы до даты подписания акта приема-передачи помещения (квартиры). С момента подписания акта приема-передачи Дольщики обязаны нести

бремя расходов на содержание и ремонт помещений мест общего пользования, коммунальные услуги.

4.1.17. Застройщик обязан передать копию подписанного акта приёма-передачи помещения (квартиры).

4.2. «Застройщик» вправе:

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

4.2.2. При причинении имуществу застройщика 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.

4.2.3. предоставлять во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности помещение гражданину, а также юридическому лицу на основании договора аренды, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским и жилищным законодательством.

4.2.4. требовать изменения размера платы за коммунальные услуги в случае оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в соответствии с порядком, установленным правительством РФ;

4.2.5. производить за счет собственных средств установку индивидуальных приборов учета холодной, горячей воды. При этом установка таких приборов осуществляется специализированными организациями при наличии согласований с «Управляющей организацией».

4.2.6. Привлекать «Управляющую организацию» к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего договора, только по отдельному договору, заключаемому с Управляющей организацией в указанных целях.

4.2.7. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.3. «застройщик» не вправе.

4.3.1. производить переустройство и (или) перепланировку помещения без получения соответствующего согласования, предусмотренного жилищным законодательством РФ;

5. Платежи по договору

5.1. Плата за услуги по содержанию в рамках настоящего Договора устанавливается в размере 11 рублей с квадратного метра в месяц (цена договорная на время заселения).

5.2. Оплата по настоящему Договору за коммунальные ресурсы и услуги производится по установленным тарифам РСТ по Нижегородской области (Приложение № 5).

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

5.4. Оплата «застройщиком» оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставляемого счета, акта выполненных работ.

5.5. Оплата услуг по настоящему Договору производится «застройщиком» ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим;

5.6. Не использование помещения, не является основанием для невнесения платы за услуги по настоящему Договору.

5.7. Размер платы настоящего Договора, подлежит ежегодной индексации на индекс потребительских цен в Российской Федерации 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. Управляющая организация доводит до сведения застройщика размер платы на будущий календарный год не позднее чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение в ином размере путём размещения на оборотной стороне платёжного документа, направляемого застройщику для оплаты, или размещения объявления на входной группе в подъезды многоквартирного дома.

5.8. Если решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не утверждён иной-размер платы, применяется размер платы, рассчитанный «Управляющей организацией».

5.9. Собственники вправе с учётом предложений «Управляющей организации» принять решение об установлении иного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения путем проведения общего собрания собственников при следующих условиях:

5.9.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения согласно решению общего собрания не может быть меньше следующих величин:

1) Размер платы текущего года, увеличенного на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги на месяц, предшествующий месяцу, в котором проводится голосование, с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определённый и официально опубликованный в установленном действующим законодательством порядке;

2) Размера платы за содержание и ремонт на очередной год, установленного органом местного самоуправления.

5.10. Изменение размера платы не требует внесения изменений в настоящий Договор.

5.11. «Управляющая организация» выполняет обязанности по настоящему Договору за счет денежных средств собственников, перечисляемых «Управляющей организации» в размере платы Собственника помещения по настоящему Договору. Общая сумма платы по Договору составляет сумму расчетов по каждому помещению.

5.12. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется исходя из занимаемой площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для каждого собственника определяется, исходя из размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в расчёте на 1 кв. м, умноженной на общую площадь помещений, находящихся в его собственности.

5.13. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из тарифов, установленных для соответствующих ресурсоснабжающих организаций в порядке, установленном действующим законодательством, и объёмов потребленных застройщиком коммунальных ресурсов. В случае изменения тарифов новые тарифы применяются с даты, указанной в решении об их установлении. Изменение тарифов не требует внесения изменений в настоящий Договор.

5.14 Сумма оплаты за услуги будет уменьшаться по мере передачи жилых и нежилых помещений собственникам. Окончательный расчет по переданным помещениям будет производиться днём предшествующим дню подписания акта приема передачи между Застройщиком и дольщиками.

6. Ответственность

6.1. Ответственность Управляющей организации:

6.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

6.1.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления настоящего договора в силу.

6.1.3. Управляющая организация не несет ответственность:- по обязательствам собственников, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт Общего имущества, а также за коммунальные ресурсы и услуги (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление).

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

- за использование собственниками Общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- за не исполнение собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором;

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

- за аварии, произошедшие на общедомовых коммуникациях, в т.ч. проходящих в помещениях собственников, не доступных для визуального осмотра - заделанных в короба, стены и т.д., а также переоборудованных собственниками

- за техническое состояние Общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора;

- за ненадлежащее содержание Общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

6.2. Ответственность застройщика:

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

6.2.2. 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 несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

6.2.3. застройщик не отвечает по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по их поручению.

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

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

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

6.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и времени прекращения вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

7. Порядок изменения и расторжения договора.

7.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны в случае оформления дополнительного соглашения и подписания его уполномоченными лицами.

7.2. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

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

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

- собственники помещений на своём общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации, в том числе, по вопросу тарифов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, перечня услуг, оказываемых Управляющей организацией и так далее;

- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по Договору.

7.4. В случае передачи всех помещений от Застройщика в собственность Дольщиков и предоставления подтверждающих документов (акта приема-передачи) Договор прекращает свое действие.

8. Срок действия договора.

8.1. Настоящий договор действует с получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и подписания акта прёма-передачи на многоквартирный дом до полного исполнения обязательства сторонами. Настоящий Договор прекращает свое действие досрочно в случае передачи всех помещений в собственность дольщиков. При этом новый собственник оплачивает услуги «Управляющей организации» с момента подписания акта приема-передачи помещения (квартиры).

8.2. Договор вступает в силу с момента его подписания уполномоченными сторонами.

8.3. Договор считается ежегодно продленным, если ни одна из сторон письменно не заявила в срок не менее чем за 30 дней до истечения действия настоящего договора о его расторжении.

9. Прочие условия

9.1. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

9.2. 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.

9.3. Все Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

10. Адреса и реквизиты сторон

Управляющая организация: ООО «НЖК»

Юридический и фактический адрес 603024 г.Н.Новгород, ул. Дунаева дом 10. П1,
тел. 428-70-72, 278-52-73, 428-16-53

адрес электронной почты: ooonzx@yandex.ru

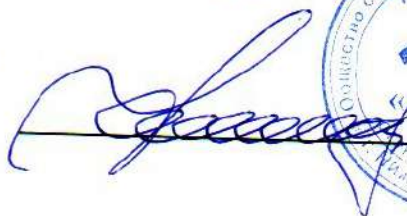
ИНН 5260132417, КПП 526201001, ОГРН 1045207451211

р/сч 40702810642000013601 в «Волго-Вятском банке» Сбербанка России

г. Нижний Новгород

кор/сч 30101810900000000603, БИК 042202603.

Ген. Директор



С.Е. Николаенко



Застройщик: ООО Специализированный застройщик «Строй-Риэлти и К»

юридический адрес: 603028, г. Нижний Новгород, Московское шоссе 86, корп. А

фактический адрес: 603000, г. Нижний Новгород, ул. Верхне-Вожская набережная, д.10,
корпус 1, офис 3

тел. Т.(831) 265-32-42, факс (831) 265-32-43

адрес электронной почты:

ИНН 5257150504, КПП 525701001,

ОГРН 1155257003307

р/сч 40702810430240000193,

филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве

к/счет 30101810145250000411, БИК 044525411.

Ген. Директор



А. В. Бодриевский



Общие сведения по 2-му этапу строительства:

**- жилой дом ул. 40 лет Октября, 17А корпус 1,
- подземная автостоянка с площадкой на кровле**

Год постройки: 2022г.

Серия дома: -

Материал стен: кирпич

Материал перекрытий: Железобетонные плиты

Конструкция и материал кровли: Два слоя рулонного материала «Изопласт»

Наличие подвала: да

Этажность – 18

Количество подъездов – 1

Количество квартир – 100

Количество нежилых помещений - 1

7259,5 кв.м – общая площадь дома, в том числе :

5633,2 кв.м. – общая площадь жилых помещений без учета балконов и лоджий

37,6 кв.м. – общая площадь нежилых помещений

1588,7 кв.м. – площадь МОП.

Перечень общего имущества.

№ №	Наименование, технические характеристики	Единица измерения	количество
1	Межквартирные лестничные площадки	М2	Согласно проекту
2	Лестницы ж/б (подъездные и приподъездные)	М2	Согласно проекту
3	Лифтовые шахты ж/б	шт	2
4	Лифтовые кабины	шт	2
5	Коридоры (внутриподъездные)	М2	Согласно проекту
6	Технический подвал	М2	нет
7	Мусоропровод	шт	2
8	Крыша	М2	Согласно проекту
9	Электрическая проводка	М	Согласно проекту
10	Ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома	М	Согласно проекту
11	Санитарно-техническое оборудование	шт	Согласно проекту
12	Индивидуальный тепловой пункт	шт	1
13	Земельный участок	м2	Согласно проекту

Инженерное оборудование

Системы теплоснабжения			
14	Трубопроводы	м	Согласно проекту
15	Отопительные приборы (чугунные радиаторы)	шт	Согласно проекту
16	Приборы КИП (манометры, термометры, приборы учета тепловой энергии и теплоносителя)		Согласно проекту
17	Запорная арматура, задвижки, вентили.	шт	Согласно проекту
Системы холодного водоснабжения			
18	Водопроводные трубы до первого отключающего устройства на отводах в квартире.	м	Согласно проекту
19	Запорная арматура, задвижки, вентили	шт	Согласно проекту
20	Приборы КИПиА		Согласно проекту
Системы водоотведения (канализация)			
21	Канализационные трубы после последнего выпуска в стояк.	м	Согласно проекту
Система электроснабжения			
22	Шкафы вводных и вводнораспределительных устройств, начиная с входных зажимов кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от	шт	Согласно проекту

	воздушных электрических сетей с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления;		
23	Внутридомовые электрические сети питания электроприемников общедомовых потребителей;	м	Согласно проекту
24	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	Согласно проекту
25	Осветительные установки общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, у мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание местах общего пользования	шт	Согласно проекту
26	Силовые и осветительные установки, автоматизации бойлерных пунктов и других помещений;	шт	Согласно проекту
27	Электрические установки систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств (АЗУ) дверей дома.	шт	Согласно проекту

«Застройщик»



[Handwritten signature]

«Управляющая организация»



Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется за счет средств платы за содержание и ремонт помещений.

1. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, в том числе:
 - а) уплотнение сгонов;
 - б) набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;
 - в) мелкий ремонт теплоизоляции;
 - г) устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;
 - д) разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек;
 - е) очистка от накипи запорной арматуры.
 - ж) укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.
- 3). прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения.
- и). проверка исправности канализационных вытяжек.
- к). проветривание колодцев расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества в многоквартирном доме.
- л) проверка наличия тяги в каналах систем вентиляции и кондиционирования.
2. 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,
3. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в многоквартирных домах.
4. Промазка мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
5. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления.
6. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем вентиляции.
7. Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления.
8. Регулировка и наладка систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами.
9. Уборка общих помещений в многоквартирном доме (в том числе мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли на лестничных клетках).
10. Удаление с крыш снега и наледей.
11. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
12. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов
13. Организация вывоза бытовых отходов от собственников многоквартирного, ремонт контейнеров, расположенных на земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом.
14. Уборка и очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества.
15. Озеленение территории, уход за элементами озеленения, находящимися на участке, входящем в состав общего имущества.
16. Поливка тротуаров и замощенной территории, находящихся на земельном участке, входящем в состав общего имущества.
17. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
 - а) утепление чердачных помещений;
 - б) утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
 - в) укрепление и ремонт парапетных ограждений;
 - г) проверка исправности слуховых окон и жалюзей;

д) изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках;

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

ж) утепление бойлеров;

з) замена разбитых стекол в окнах и дверях помещений общего пользования;

и) консервация поливочных систем;

к) проверка состояния продухов в цоколях зданий;

л) ремонт и укрепление входных дверей.

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

а) укрепление водосточных труб, колен, воронок;

б) расконсервирование и ремонт поливочной системы;

в) снятие пружин на входных дверях в подъезды;

г) ремонт оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

д) ремонт просевших отмосток

Санитарное содержание придомовых территорий:

1) уборка в зимний период:

- подметание свежевыпавшего снега - 1 раз в сутки;

- посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;

- подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;

- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;

- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

2) уборка в теплый период:

- подметание территорий - 1 раз в сутки;

- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;

- промывка урн - 1 раз в месяц;

- уборка газонов - 1 раз в сутки;

- выкашивание газонов - 2 раза в сезон;

- поливка газонов, зеленых насаждений - 2 раза в сезон;

- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;

- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;

- протирка указателей - 5 раз в год.

Санитарное содержание лестничных клеток:

1) мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в неделю;

2) мытье окон в подъездах - 2 раза в год;

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

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

«Застройщик»



«Управляющая организация»



**Перечень работ по текущему ремонту общего имущества
в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется за счет средств платы за
содержание и ремонт помещений.**

1. Фундаменты
Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2. Стены и фасады
Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, мелкий ремонт и окраска фасадов.
3. Перекрытия
Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
4. Крыши
Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Оконные и дверные заполнения
Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
6. Межквартирные перегородки
Усиление, смена, заделка отдельных участков.
7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей
Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
8. Полы
Замена, восстановление отдельных участков.
9. Внутренняя отделка
Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
10. Центральное отопление
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.
11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.
12. Электроснабжение и электротехнические устройства
Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.
13. Вентиляция
Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.
14. Мусоропроводы
Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шибберных устройств.
15. Специальные общедомовые технические устройства
Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с Управляющей организацией, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.
16. Внешнее благоустройство
Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмостков, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

«Застройщик»

Управляющая организация

Информация
о телефонах обслуживающих подразделений и аварийных служб

ООО «НЖК»

Бухгалтерия – тел/факс	428-16-53
Директор, тех.директор	278-52-73
Паспортист	428-70-72
Мастер/диспетчер	428-70-72, 8953 415 89 48, 8953 415 88 947
Дежурный	278-52-73

Аварийные службы

Нагорный водопроводный участок	439-23-70
ОАО Нижегородский водоканал	246-99-99
Городские электросети (диспетчер)	421-06-76
ОАО «Теплоэнерго» (диспетчер)	277-91-31
МЧС РФ	005

Т а р и ф ы
на жилищно-коммунальные услуги и содержание:
-жилого дома ул. 40 лет Октября дом 17А корпус 1.

Наименование услуг	Еден.измер.	Тариф (руб.)	Примечание
Холодное водоснабжение	1 куб.м.	24,10	Решение Региональной службы по тарифам Нижегородской области №53/44 от 20.12.2016г. Договор ОАО «Нижегородский Водоканал»
Водоотведение	1 куб.м.	Жил.пом. 19,82	
Тепловая энергия отопление	1 Гкал	1137,59	Решение Региональной службы по тарифам Нижегородской области №53/36 от 20.12.2016г. Договор ОАО «Теплоэнерго»
Горячая вода	1 куб.м.	106,97	
Тепловая мощность отопление	Тыс.руб.мес/Гкал/час	320,56	
Ставка платы за содержание системы ГВС	Тыс.руб.мес/Гкал/час	419,02	
Электроэнергия	1 кВт.час.	Жил.пом.(электр.плиты) Однотарифный счетчик До 50 кВт.ч. -2,88 Свыше 50кВт.ч.- 5,03 Двухтарифный счетчик До 50 кВт.ч.: день- 2,99 ночь- 1,47 свыше 50кВт.ч.: день -5,78 ночь - 3,02	Решение Региональной службы по тарифам Нижегородской области №58/3 от 29.12.2016г. Договор «ПАО ТСН энерго Нижний Новгород»
Содержание жилого помещения	1 кв.м.	11,00	



Застройщик



Управляющая организация

Перечень помещений

№ помещений	Общая площадь кв.м.



Застройщик



Управляющая организация