

**Договор № \_\_\_\_\_  
управления многоквартирным домом**

г. Нижний Новгород

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г

Общество с ограниченной ответственностью «Центр расчета коммунальных платежей «Траст», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Директора Мустафина Рашита Салеховича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственник жилого (нежилого) помещения (квартиры, части квартиры, комнаты), паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по месту жительства по адресу: \_\_\_\_\_ на основании Свидетельства о государственной регистрации права Серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., именуемый в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Общие положения и терминология**

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:

1.1. Многоквартирный дом — расположенный по адресу: ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_ 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.

1.2. Заказчик (собственник) — физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации (Нижегородская область), муниципальное образование (город Нижний Новгород), владеющие на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме пропорционально размеру общей площади принадлежащего ему помещения.

1.3. Помещение (жилое, нежилое) — часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации (Нижегородская область), муниципального образования (город Нижний Новгород).

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.5. Управляющая компания — юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, уполномоченные общим собранием собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.6. Управление Многоквартирным домом — совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию обеспечения собственников жилищными, коммунальными и прочими услугами.

1.7. 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, газоснабжение, отопление.

1.8. 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. Примерный перечень работ по содержанию жилья указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.9. Текущий ремонт — ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Примерный перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном

доме указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.10. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества — обязательный платеж, взимаемый с собственника помещения за оказание услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату по управлению многоквартирным домом, за работу по сбору платежей за коммунальные услуги (в тех случаях, когда оплата идет через счет Исполнителя), оплату дополнительных услуг.

1.11. Доля участия - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Доля участия собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади всех помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме.

1.12. Ресурсоснабжающая (специализированная) организация — юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, на основании договора с управляющей организацией осуществляющее поставку коммунальных ресурсов.

1.13. 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.

1.14. Норматив потребления коммунальных услуг (норматив потребления) — месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов собственником (потребителем), принятый и утвержденный органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации и используемый для осуществления расчетов с собственником (потребителем) при отсутствии индивидуальных, общих или квартирных приборов учета коммунальных ресурсов, а также в иных случаях, указанных законодательством.

1.15. 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.

1.16. Исполнитель - организация, выбранная Собственниками на основании протокола общего собрания Собственников от \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ 201\_\_ г. для оказания услуг по содержанию и эксплуатации общего имущества многоквартирного дома в оговоренных Договором рамках.

1.17. Эксплуатация жилого дома - работы по созданию необходимых условий для комфортного проживания людей и обеспечения сохранности жилого дома в соответствии с принятым стандартом (техническая эксплуатация, санитарное обслуживание, благоустройство, текущий и капитальный ремонт).

1.18. Техническая эксплуатация здания — использование здания по функциональному назначению с проведением необходимых мероприятий по сохранению состояния конструкций здания и его оборудования, при котором они способны выполнять заданные функции с параметрами, установленными требованиями технической документации.

1.19. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания Собственников (протокол от \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.)

1.20. При выполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ и иными положениями гражданского законодательства РФ.

## 2. Предмет Договора

2.1. Управляющая компания по заданию Заказчика в течение согласованного в данном договоре срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме расположенном по адресу г. Нижний Новгород, ул. \_\_\_\_\_, д.\_\_\_\_\_, предоставлять коммунальные и иные услуги Заказчику согласно настоящего Договора, а также осуществлять деятельность направленную на достижение целей управления многоквартирным домом по п.2.1.1-2.1.2 настоящего Договора. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

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

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

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

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

2.1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление в соответствии с условиями настоящего Договора, приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.1.4. Граница придомовой территории определяется указанными в техническом паспорте многоквартирного дома границами землеотвода.

2.1.5. Граница эксплуатационной ответственности, определяющая объем обязательств Управляющей компании по настоящему Договору, определена в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.1.6. Характеристика многоквартирного дома указана в техническом паспорте.

### 3. Права и обязанности Сторон

#### 3.1. Управляющая компания обязана:

- 3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора, в интересах Заказчика в соответствии с требованиями действующих регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
- 3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору. Фактически осуществляемый объем работ определяется плановыми работами и работами, проводимыми в пределах принятых обязательств, по мере возникновения необходимости.
- 3.1.3. Сроки проведения работ, помимо указанных в настоящем Договоре, определяются Управляющей компанией самостоятельно, исходя из принципов необходимости, достаточности и своевременности.
- 3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги Заказчику в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации.
- 3.1.5. Организовать предоставление Заказчику коммунальных услуг в соответствии с действующими на территории г. Нижнего Новгорода нормативными актами и условиями настоящего Договора.
- 3.1.6. Осуществлять функции по организации финансирования расходов на содержание, ремонт и управление многоквартирным домом.
- 3.1.7. Заключать договоры с подрядчиками на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.1.8. С целью предоставления пользователям помещений коммунальных услуг заключить с ресурсоснабжающими организациями (поставщиками) от своего имени и за счет потребителя коммунальных услуг договоры на ресурсоснабжение.
- 3.1.9. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования. Телефон аварийно-диспетчерской службы: 418-53-26.
- 3.1.10. Контролировать качество и объем выполняемых подрядчиками (поставщиками) работ и поставляемых коммунальных услуг. Вести учет поставленных ресурсоснабжающей организацией коммунальных ресурсов.
- 3.1.11. Предоставить коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами качества в объеме, указанном в Договоре с ресурсоснабжающими организациями.
- 3.1.12. Своевременно информировать Заказчиков о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей.
- 3.1.13. Участвовать в проверках и обследованиях многоквартирного дома, в составлении актов по фактам не предоставления, некачественного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 3.1.14. Обеспечивать пользователей помещений информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб путем указания этой информации на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах многоквартирного дома, на сайте.
- 3.1.15. Ежегодно представлять Заказчикам в многоквартирном доме отчет о выполнении настоящего договора не позднее 2 квартала года, следующего за отчетным.
- 3.1.16. Информировать пользователей помещений об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт и за коммунальные услуги не позднее чем, за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и текущий ремонт помещений и за коммунальные услуги в ином размере.
- 3.1.17. Вести необходимую техническую документацию на многоквартирный дом, обеспечивать ее сохранность.
- 3.1.18. Вести в соответствии с действующим законодательством регистрационный учет проживающих в доме.
- 3.1.19. Выдавать расчетные документы, справки о размере занимаемых помещений, об отсутствии задолженности по плате за помещение и коммунальные услуги и иные предусмотренные действующим законодательством документы запросам Заказчика.
- 3.1.20. Уведомлять об условиях настоящего договора Заказчиков, приобретающих права владения на помещения в указанном доме, и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу договора правления, а также разъяснять указанным лицам отдельные условия договора.
- 3.1.21. Обеспечить доставку Заказчику платежных документов путем размещения в почтовых ящиках не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным.
- 3.1.22. Согласовать с Заказчиком устно время доступа в помещение либо направить письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещений не позднее чем за 1 сутки до начала проведения таких работ.
- 3.1.23. Производить Заказчику начисления платы за коммунальные услуги по показаниям приборов учета, при отсутствии приборов учета – в соответствии с действующим законодательством.
- 3.1.24. Производить начисление, перерасчет платежей за коммунальные услуги Заказчикам помещений, а также перевод денежных средств на счет ресурсоснабжающей организации на условиях комиссии, являющейся составной частью платы за содержание и текущий ремонт общего имущества.
- 3.1.25. Предоставить Заказчику сведения о режиме работы Управляющей компании, телефонах аварийных и диспетчерских служб, а также путем размещения информации на досках объявлений в подъездах или в пределах земельного участка обслуживаемого дома.
- 3.1.26. Вести учет заявок, жалоб и заявлений Заказчика, оперативно реагировать на них и принимать меры по их полному и качественному удовлетворению. В течение двух рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направить Заказчику извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа. Принимать и рассматривать жалобы Заказчика, в том числе на действия (бездействие) ресурсоснабжающих и прочих организаций.
- 3.1.27. Направлять своих представителей для проведения контроля, приемки выполненных работ и разрешения конфликтных ситуаций с Собственником.

3.1.28. Вести учет поступающих от Заказчика ежемесячных платежей, своевременно выявлять должников по оплате услуг в рамках настоящего договора и принимать необходимые меры по ликвидации возникшей задолженности.

3.1.29. Своевременно (не позднее, чем за десять календарных дней) информировать Заказчика о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также незамедлительно об авариях инженерных сетей и сроках ликвидации их последствий.

3.1.30. Обеспечивать сохранность общедомовых инженерных сетей и общедомового имущественного комплекса, переданного Управляющей компании для обслуживания.

### **3.2. Управляющая компания вправе:**

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

3.2.2. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в этом доме:

- кабельное телевидение,
- интернета,
- видеонаблюдения,
- коллективной антенны.

3.2.3. Требовать от Заказчика своевременного внесения платы за жилое (нежилое – в объеме принятых управляющей компанией обязательств) помещение и коммунальные услуги, а также надлежащего исполнения Заказчиком других обязательств по настоящему договору как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

3.2.4. Принимать меры по взысканию задолженности Заказчика по оплате за содержание и текущий ремонт жилого (нежилого) помещения, коммунальные и прочие услуги; предъявлять к уплате такому лицу пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

3.2.5. Производить осмотры технического состояния общего инженерного оборудования в помещениях принадлежащих Заказчику, согласовав с ним дату и время осмотра.

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

3.2.7. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Заказчика.

3.2.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством, в т.ч. оказывать Заказчику за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором с согласия Заказчика.

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

3.2.10. Приостановить/ограничить или прекратить предоставление Заказчику части жилищно-коммунальных и прочих услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.11. В интересах Заказчика выступать в суде истцом, ответчиком, третьим лицом по искам, связанным с использованием переданного в управление многоквартирного дома и обязанностями, Управляющей компании вытекающими из настоящего договора.

3.2.12. Привлекать субподрядчиков на определенные виды работ, связанные с содержанием и текущим ремонтом общего имущества, в том числе для проведения специальных ремонтно-восстановительных и строительных работ, вывоза бытовых отходов и т.п., при этом Управляющая компания несет полную ответственность за действия или бездействие субподрядчиков.

3.2.13. Вносить поштатные изменения в смету расходов на выполняемые по договору работы, если это не ведет к изменению общей стоимости (тарифов) и/или к снижению качества работ по договору.

3.2.14. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений без права голосования.

3.2.15. Вносить предложения Собственникам помещений о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

3.2.16. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома в следующих случаях:

- 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;
- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его эксплуатации;
- в иных случаях при условии, если улучшение инженерного оборудования приводит к улучшению качества предоставляемых Заказчику коммунальных услуг.

### **3.3. Заказчик обязан:**

3.3.1. Ежемесячно вносить плату за содержание и текущий ремонт помещения, а также за коммунальные услуги в срок до 25 числа месяца, следующим за расчетным на основании счета-квитанции, предоставляемого Управляющей компанией, а в случае получения счета позднее 10, следующего за истекшим – в течении 10 дней со дня получения.

3.3.2. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения

с ним, использовать помещения по прямому назначению, соблюдать права и законные интересы граждан, проживающих в многоквартирном доме, соблюдать правила пользования жилыми(нежилыми) помещениями и правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории, требования противопожарной безопасности, а также нести ответственность за соблюдение вышеперечисленных правил лицами, проживающими в принадлежащих им помещениях (пользователями помещений).

Соблюдать следующие требования:

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

3.3.3. Содержание и ремонт принадлежащего Заказчику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме, осуществлять за счет Заказчика.

3.3.4. В заранее согласованное время обеспечить доступ в занимаемое помещение представителей Управляющей компании или уполномоченных Управляющей компанией лиц для выполнения необходимых осмотров, ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

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

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

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

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

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

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

3.3.11. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменения их местоположения в составе инженерных сетей и демонтаж без согласования с Управляющей компанией.

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

3.3.13. Ежемесячно снимать показания квартирных приборов учета и предоставлять Управляющей компании в сроки, предусмотренные законодательством РФ.

3.3.14. Предварительно информировать Управляющую компанию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки или установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

3.3.15. Обеспечить хранение технической документации (паспорт, инструкции) на индивидуальный прибор учета, установленный в помещении Заказчика до выхода из строя.

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

3.3.17. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

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

- о смене собственника и совершении каких-либо сделок с помещением собственника. Сообщать Управляющей компании ФИО нового собственника и дату вступления нового собственника в свои права. Представлять Управляющей компании Договор купли-продажи помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

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

3.3.19. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в помещении и местах общего пользования вещества и предметы загрязняющие воздух, взрывопожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования и кабинах лифта.

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

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

3.3.22. Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в помещении Заказчика. Представлять Управляющей компании квитанции об оплате за вывоз строительного мусора.

3.3.23. В случае несоблюдения требований п.3.3.21. п. 3.3.22. оплатить Управляющей компании в полном объеме расходы, связанные с компанией вывоза строительного мусора Заказчика, складированного в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно выставленного Управляющей компанией счета.

3.3.24. Производить мероприятия по переустройству помещения (перепланировку помещения, переоборудованию помещения, реконструктивным работам), предоставить Управляющей компании в письменном виде перечень мероприятий по переустройству, эскиз и/или проект переустройства, техническую или иную документацию, имеющую отношение к проводимым мероприятиям по переустройству помещения Заказчика для оформления письменного согласования с Управляющей компанией.

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

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

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

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

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

3.3.30. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети без письменного согласования с Управляющей компанией.

3.3.31. при обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в

жилом/нежилом помещении Заказчика, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей компании.

3.3.32. 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 помещения.

3.3.33. Устранять за свой счет повреждения объектов общего пользования, если они произошли по их вине.

3.3.34. В случае длительного отсутствия в помещении в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать вентили стояков горячего и холодного водоснабжения внутри помещения).

3.3.35. Не совершать действий, приводящих к отключению многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и теплоснабжения.

#### **3.4. Заказчик вправе:**

3.4.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей компанией ее обязанностей по настоящему договору как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ.

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

3.4.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей компании.

3.4.4. Контролировать выполнение Управляющей компанией ее обязательств по настоящему договору в порядке предусмотренном настоящим договором. Требовать устранения выявленных недостатков в предусмотренных Управляющей компанией услугах.

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

3.4.6. При наличии технической возможности установить за свой счет индивидуальные приборы учета воды, тепловой энергии, электричества, согласовав такую установку с Управляющей компанией и доступа ее специалиста для контроля за работами.

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

### **4. Цена договора и порядок расчетов**

4.1. Порядок определения цены договора.

4.1.1. Цена договора определяется и устанавливается в размере стоимости:

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

- стоимость услуг и работ по управлению многоквартирным домом;

- содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

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

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

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

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

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

- отопление, горячее водоснабжение – тарифами, установленными соответствующими органами государственной власти Нижегородской области и исходя из общей площади занимаемого помещения;

- холодное водоснабжение, водоотведение – тарифами, установленными соответствующими органами государственной власти Нижегородской области и исходя из количества проживающих в помещении человек.

4.1.4. Управляющая компания производит корректировку размера платы за коммунальные услуги отопления раз в год в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

4.1.5. Расчетный период устанавливается в один месяц.

4.1.6. Неиспользование Заказчиком помещений в многоквартирном доме не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и отопление. При временном отсутствии граждан (документально подтвержденном) внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан, в порядке утвержденном Правительством РФ.

4.1.7. Функции, связанные с начислением и получением платежей граждан за содержание и ремонт общего имущества и за коммунальные услуги осуществляет Управляющая компания.

4.1.8. Оплата жилищно-коммунальных услуг осуществляется любым доступным Заказчику способом на расчетный счет

## 5. Ответственность Сторон

5.1. Стороны договора несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, взятых на себя по настоящему договору (в части работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обязательными являются только работы и услуги, предусмотренные Приложением № 2 к настоящему договору), в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ.

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

5.3. В случае неисполнения Заказчиком обязанностей:

- по оплате работ, услуг Управляющей компанией по настоящему договору, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме;
- по обеспечению допуска должностных лиц Управляющей компании и/или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, в согласованное время такие Заказчики несут перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими Заказчиками, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.4. В случае несвоевременного и/или не полного внесения платы за жилое/нежилое помещений и коммунальные услуги Заказчики обязаны уплатить Управляющей компании пени в размере и в порядке, установленными ЖК РФ.

5.5. Стороны не несут ответственности за невыполнение своих обязательств в следствии обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор). Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.6. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если:

- 1) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- 2) если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

5.7. Управляющая компания не несет материальной ответственности и не возмещает Заказчику убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, если он возник в результате:

- 1) стихийных бедствий, как то: пожара (возникшего не по вине Управляющей компании и не из-за нарушения им своих обязательств по настоящему договору), наводнения, других стихийных бедствий, не характерных для данной местности и произошедших по не зависящим от Сторон причинам;
- 2) аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей компании, и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии;
- 3) гражданских волнений, забастовок, военных действий и т.д.

5.8. Заказчики не несут ответственности за финансово-хозяйственную деятельность Управляющей компании и не отвечают по обязательствам Управляющей компании перед третьими лицами.

5.9. Управляющая компания не несет ответственности за предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, если это было обусловлено строительными недоделками и другими недостатками общего имущества дома или помещений Заказчика, существовавшими на момент заключения договора в том числе скрытыми и выявленными в процессе эксплуатации.

## 6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам переговоров.

6.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. Все претензии по выполнению условий настоящего договора (акты о нарушении этих условий) должны заявляться Сторонами в письменной форме и направляться контрагенту заказным письмом или факсимильной связью. К претензии прилагаются документы, подтверждающие изложенные в ней требования (протоколы осмотра, акты и т.д.), составленные с участием представителей Сторон и/или независимой контролирующей организации.

## 7. Порядок осуществления контроля

7.1. Контроль за надлежащим исполнением Управляющей компанией своих обязательств по настоящему Договору осуществляет представитель собственников помещений в многоквартирном доме (председатель Совета дома, Совет дома).

7.2. За 15 дней до окончания срока действия настоящего договора Управляющая компания подготавливает письменный отчет. Отчет составляется в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством. Управляющая компания представляет возможность ознакомиться с таким отчетом Заказчику в помещении Управляющей компании.



## 8. Условия досрочного изменения договора

8.1. Обязательства сторон по настоящему договору могут быть изменены в следующих случаях:

- при наступлении обстоятельств непреодолимой силы;
- на основании решения общего собрания собственников помещений.

8.2. Изменение условий настоящего договора на основании решения общего собрания собственников помещений оформляется в письменной форме и подписывается полномочными представителями Сторон.

8.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая компания осуществляет указанные в Приложении № 2 к настоящему договору работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

## 9. Срок действия договора

9.1. Настоящий договор заключен сроком на 5 (Пять) лет и вступает в силу с момента его подписания.

Действие настоящего договора распространяется на правоотношения сторон, возникшие до подписания настоящего договора, начиная с \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

9.2. Настоящий договор после истечения срока его действия может быть пролонгирован Сторонами на новый срок на тех же или иных условиях

## 10. Изменение, расторжение, прекращение договора

10.1. Договор управления многоквартирным домом может быть изменен или расторгнут:

10.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Заказчика в случае:

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

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

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

10.1.2. По соглашению сторон.

10.1.3. В судебном порядке.

10.1.4. В случае ликвидации Управляющей компании.

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

10.1.6. по обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных или непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

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

10.1.8. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Заказчиком.

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

10.1.10. В случае переплаты Заказчиком средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить Заказчика о сумме переплаты, получить от Заказчика распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств и перечислить их на указанный им счет.

10.1.11. В случае, если законность решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе иного способа управления или иной управляющей организации оспорены заинтересованной стороной в суде, договор считается расторгнутым с даты вступления в силу решения суда, подтверждающего решения собрания.

10.1.12. Требование об изменении или расторжении договора может быть заявлено заинтересованной стороной в суд только после получения отказа другой стороны от этого требования либо неполучения ответа на данное требование в срок более 30 дней.

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

## 11. Прочие условия

11.1. Настоящий договор составлен на \_\_\_\_\_ листах в одном экземпляре, который хранится в Управляющей компании.

11.2. Все приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформленные в порядке,

действуют на период, указанный в них или установленный настоящим договором.

11.3. Данный документ является полным текстом договора и после его заключения любые иные ранее имевшиеся договоренности, соглашения и заявления Сторон устного или письменного характера, все предшествующие переговоры и переписка теряют силу.

К настоящему Договору прилагаются:

1. Состав общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №1).
2. Перечень работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется за счет средств платы за содержание и текущий ремонт помещений (Приложение №2).
3. Граница эксплуатационной ответственности (Приложение №3).
4. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги для собственников помещений (Приложение 4).

### 10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Исполнитель	Заказчик
<p><b>ООО «Центр расчета коммунальных платежей «Траст»</b>  Почтовый: 603003, г. Н. Новгород, ул. Энгельса, д. 28 П 24  Фактический:  603005, г. Нижний Новгород, ул. Минина, д. 16 А пом. 46  ИНН: 526 310 2682; КПП: 526 301 001  ОГРН: 113 526 300 5635;  Банковские реквизиты:  Волго-Вятский банк Сбербанка России,  г. Н. Новгород  р/счет 407 028 104 42 000 00 22 65  кор./счет 301 018 109 000 000 00 603  БИК: 042 202 603</p> <p>Директор _____ Мустафин Р.С.</p>	<p>Фамилия _____  Имя _____  Отчество _____  г.р. _____  Паспортные данные:  серия _____ номер _____ выдан _____  _____</p> <p>дата выдачи: _____  зарегистрирован: _____  _____</p> <p>_____ / _____ / _____</p>

Приложение № 1  
к договору № \_\_\_\_\_

### Состав общего имущества

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

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

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика (состояние)
<b>1. Помещения общего пользования</b>		
Межквартирные лестничные площадки	Кол-во _____ шт.	Состояние удовлетворительное
Лестницы	Кол-во _____ шт.	

Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт ____ шт. - вентиляционных шахт ____ шт.	
Технические подвалы	Количество ____ шт. Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1. Теплоснабжение 2. Водоснабжение 3. Канализация 4. Электроснабжение 5. Связь	
<b>2. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование</b>		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество лифтов ____ шт. Грузоподъемность ____ шт.	
Электрические вводно-распределительные устройства	Количество ____ шт.	
Коллективные приборы учета	1. Тепло 2. Электроэнергия 3. Водоснабжение	
<b>3. Земельный участок, входящий в состав общего имущества МКД</b>		
Общая площадь	Застройка – Газон -	
Зеленые насаждения	Деревья ____ шт. Кустарники ____ шт.	

Управляющая компания

Заказчик

\_\_\_\_\_/Мустафин Р.С./

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

Приложение № 2  
к договору № \_\_\_\_\_

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

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

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

№ п/п	Элементы и помещения здания	Количество осмотров в год	Примечание
1.	Крыши	2	(В период подготовки к сезонной эксплуатации)
2.	Деревянные конструкции и столярные изделия	3	
3.	Каменные конструкции	4	
4.	Железобетонные конструкции	4	
5.	Панели полносборных зданий и межпанельные стыки	4	
6.	Внутренняя и наружная отделка Фасады	2	(В период подготовки к сезонной эксплуатации)
7.	Системы холодного и горячего водоснабжения, канализации, центрального отопления Инженерное оборудование и коммуникации здания (с оформлением акта готовности)	4	(Осмотр систем центрального отопления проводится в отопительный период и перед началом отопительного сезона)
8.	Тепловые вводы	2	
9.	Электрооборудование	6	

11.	Вентиляционные каналы	4	
12.	Внутридомовые сети, оборудование и пульта управления оперативной диспетчерской связи	3	
13.	Вспомогательные помещения здания (лестничные клетки, чердаки, подвалы, технические подполья, коллекторы) с проверкой состояния оборудования и коммуникаций, расположенных в них	4	(В период подготовки к весенне-летней эксплуатации)
14.	Полы в местах общего пользования	4	
15.	Внешнее благоустройство здания (домовые знаки, указатели, и др.), отмостки, входы в подъезды, тамбуры	2	(В период подготовки к весенне-летней эксплуатации)
16.	Придомовая территория		(В период подготовки к весенне-летней эксплуатации)

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

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

## 2. Наладка инженерного оборудования здания

№ п/п	Наименование работ	Периодичность работ
1.	Наладка сантехоборудования: - смена прокладок у водоразборной и водозапорной арматуры; - набивка сальников у водоразборной и водозапорной арматуры; - разборка, прочистка и сборка вентиляей;	1 раз в год
2.	Наладка и ремонт электрооборудования вспомогательных помещений (лестничных клеток, вестибюлей, подвалов, чердаков): - смена светильников (люминесцентных, полугерметичных ламп накаливания); - ремонт светильников люминесцентных с заменой стартеров и ламп ЛД; - ремонт полугерметичной осветительной арматуры; - ремонт светильников с заменой ламп накаливания и патронов; - смена автоматов АБ-25, переключателей пакетных ПП-М1, устройств защитного отключения (УЗО), выключателей и отдельных участков электропроводки; - ремонт распределительных щитов и вводно-распределительных устройств.	1 раз в год  По мере необходимости

## 3. Подготовка здания и инженерных систем к сезонным условиям эксплуатации

1.	<b>Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период:</b>	<b>с 1 января по 25 апреля.</b>
1.1.	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора.	
1.2.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок.	
1.3.	Снятие с воронок наружных водостоков установленных на зиму крышек-лотков.	
1.4.	Консервация системы центрального отопления.	
1.5.	Переключение внутреннего водостока на летний режим работы.	
1.6.	Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.	
1.7.	Приведение в порядок чердачных и подвальных помещений. Проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт.	
1.8.	Ремонт отмосток при просадках, отслоении от стен.	
1.9.	Ремонт полов в подвалах и на лестничных клетках. Укрепление домовых знаков. Непредвиденные работы.	
2.	<b>Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период:</b>	<b>с 1 мая по 1 сентября.</b>
2.1.	Ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления.	
2.2.	Укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными	

2.3.	Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре.	
2.4.	Приведение помещений подвалов, техподполий, технических коридоров в соответствие с требованиями Правил безопасности в газовом хозяйстве (при наличии проложенных газопроводов), очистка от коррозии и окраска газопроводов (по балансовой принадлежности), ограждение прямиков в подвалах, восстановление освещения во взрывобезопасном исполнении, герметизация вводов инженерных коммуникаций.	
2.5.	Ремонт, утепление и прочистка и вентиляционных каналов.	
2.6.	Замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, ремонт входных дверей и дверей вспомогательных помещений.	
2.7.	Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях.	
2.8.	Установка крышек-лотков на воронках наружного водостока.	
2.9.	Устранение причин подтопления подвальных помещений.	
2.10.	Переключение внутреннего водостока на зимний режим работы.	
2.11.	Непредвиденные работы.	

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

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

К работам аварийного характера в жилом здании относятся:

1. Повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования здания во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений;
2. Выходы из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования здания во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем;
3. Засоры канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений;
4. Поступление воды в жилые и вспомогательные помещения;
5. Выход из строя оборудования ВРУ, повреждения электрокабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире;
6. Работы по аварийно-техническому обслуживанию включают:

Выезд специалистов на место аварии не позднее 40 мин. после получения сообщения от диспетчера или граждан (в последнем случае с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки);  
Принятие мер по немедленной локализации аварии;

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

№ п/п	Наименование работ	Предельный срок исполнения
1.	Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, замена прокладок, набивка сальников водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов	В течение смены
2.	Устранение засоров внутренней канализации и сантехприборов с проверкой исправности канализационных вытяжек	В течение смены
3.	Устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (трубопроводов, приборов, арматуры, расширительных баков), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов, завоздушивания, замена при течи отопительных приборов и полотенецсушителей (стандартных), крепление трубопроводов и приборов, мелкий ремонт теплоизоляции.	В течение смены
4.	Наладка автоматики подпитки расширительных баков	В течение смены
5.	Устранение неисправностей электротехнических лампочек, смена и ремонт	

	защитного отключения (УЗО), мелкий ремонт электропроводки и др. во вспомогательных помещениях	
6.	Проверка и восстановление заземления оболочки электрокабеля и ванн, замеры сопротивления изоляции проводов	В течение смены
7.	Мелкий ремонт кровель, очистка их от снега и наледи, мусора, грязи, листьев и посторонних предметов	В течение смены, по мере необходимости
8.	Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли	В течение смены
9.	Устранение неисправности в системах организованного водоотвода с кровли: - внутреннего водостока - наружного водостока	2 суток 5 суток
10.	Проверка и принятие мер для укрепления связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, элементов облицовки стен, лепных изделий и др. выступающих конструкций, расположенных на высоте свыше 1,5 м, угрожающих безопасности людей	В течение смены, по мере необходимости, с принятием немедленных мер безопасности
11.	Устранение причин протечки (промерзания) стыков панелей и блоков	7 суток
12.	Устранение неплотностей в газоходах	В течение смены
13.	Замена разбитых стекол и сорванных створок оконных переплетов, форточек, дверных полотен, витражных и витринных заполнений, стеклоблоков во вспомогательных помещениях: - в зимнее время - в летнее время	в течение смены 3 суток
14.	Общестроительные работы в объемах, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций (в жилых помещениях - не по вине проживающих): ликвидация последствий про- течек, мелкий ремонт полов, оконных и дверных заполнений, расшивка рустов и ремонт отслоившейся штукатурки потолков и верхней части стен, угрожающих обрушением	В течение смены, по мере необходимости, с принятием немедленных мер безопасности (в квартирах - в сроки, согласованные с заявителем)
15.	Устранение неисправности электроснабжения (короткое замыкание и др.) дома, квартир	Не более 2 часов
16.	Устранение неисправности электрооборудования квартир (не по вине проживающих)	В течение смены, по мере необходимости
17.	Восстановление функционирования: - диспетчерских систем - автоматики противопожарной защиты и сигнализации	В течение смены, по мере необходимости
18.	Устранение засоров и неисправностей мусоропроводов.	В течение смены, по мере необходимости
19.	Восстановление работоспособности фекальных и дренажных насосов.	В течение смены, по мере необходимости

№ п/п	Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках			
		оборудование отсутствует	мусоропровод	лифт	мусорокамеры
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних и 2-х, этажей	ежедневно	ежедневно	ежедневно	ежедневно
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	2 раза в неделю	2 раза в неделю	-	-
3.	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	-	ежедневно	-	ежедневно
4.	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц	2 раза в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
5.	Мытье пола кабины лифта	-	-	ежедневно	-

	плафонов и потолков кабины лифта			месяц	
7.	Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
8.	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приемка	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю

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

### 5.1. Работы по уборке лестничных клеток

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

### 5.2. Периодичность основных работ по обслуживанию мусоропроводов

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1.	Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц
2.	Удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно
3.	Уборка мусороприемных камер	ежедневно
4.	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в месяц
5.	Мойка сменных мусоросборников	ежедневно
6.	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц
7.	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
8.	Дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц
9.	Устранение засора	По мере необходимости

## 6. Работы по уборке придомовой территории

№ п/п	Вид уборочных работ	Классы территорий		
		1	2	3
1.	Холодный период			
1.1.	Подметание свежеснегавпавшего снега	1 раз в сутки	1 раз в сутки	1 раз в сутки
1.2.	Сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	1 раз в сутки		
1.3.	Посыпка территорий противогололедными материалами	1 раз в сутки		
1.4.	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в 3 суток	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки
1.5.	Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки	1 раз в сутки
1.6.	Очистка урн от мусора	-	-	1 раз в 2 суток
1.7.	Промывка урн	.	-	1 раз в месяц
1.8.	Протирка указателей улицы, номера дома	2 раза за холодный период		
1.9.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки		
1.10.	Сдвигание свежеснегавпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки		
2.	Теплый период			
2.1.	Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки	1 раз в сутки

2.3.	Промывка урн	-	-	2 раза в месяц
2.4.	Уборка газонов	1 раз в 2 суток		
2.5.	Выкашивание газонов	2 раза в сезон		
2.6.	Поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в 2 суток, при необходимости		
2.7.	Протирка указателей	5 раз в сезон		
2.8.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки		
2.9.	Подметание территорий в дни с сильными осадками	1 раз в 2 суток		
2.10.	Мойка территорий	3 раза в сезон		

Проведение необходимых ремонтных работ, исключая повторение аварии.

Управляющая компания

Заказчик

\_\_\_\_\_/Мустафин Р.С./

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

Приложение № 3  
к договору № \_\_\_\_\_

### Граница эксплуатационной ответственности Сторон

Настоящий Акт составлен между ООО «ЦРКП «Траст», в лице директора Мустафина Р.С., действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Управляющий», с одной стороны, и представителем Собственников помещений дома № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ в г. Нижний Новгород, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, договорились о нижеследующем:

1. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, находящимся и/или проходящим транзитом через помещение Собственника.
2. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей компании (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником по статье «Содержание и текущий ремонт общего имущества дома».
4. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию в зону ответственности Управляющей компании, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
5. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей компании, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника,
6. Общему имуществу Собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

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

Границы эксплуатационной ответственности Управляющей компании	Границы ответственности Собственника помещения (й)
1. Стояки горячего и холодного водоснабжения, до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояка. ГВС – до первого отключающего устройства на отводе от стояка ГВС в помещении собственника При отсутствии вентилей — по первым сварным соединениям на стояках ХВС - до первого отключающего устройства на отводе от стояка ХВС в помещении собственника При отсутствии вентилей — по первым сварным соединениям на стояках	1. Ответвления от стояка горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру и санитарно-техническое оборудование в квартире.
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические	2. Внутриквартирные устройства и приборы



индивидуальных счетчиков. Электрическая сеть – до отключающего устройства на квартиру. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу	щитах, включая квартирные электросчетчики и отключающие устройства.
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками. Канализация – до первого раструба на отводе от канализационного стояка в помещении Собственника.	3. Внутриквартирные трубопроводы, канализация от раструба или тройника общего стояка.
4. Стояки системы отопления, отключающие устройства на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке, коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии, другое оборудование на сетях. При отсутствии вентилей — по первым сварным соединениям на стояках	
5. Внешняя поверхность стен помещения, оконных заполнений и входной двери в помещение (квартиру)	5. Внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения (внутренние) и входная дверь в помещение (квартиру).

Управляющая компания

Заказчик

\_\_\_\_\_/Мустафин Р.С./

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Приложение № 4  
к договору № \_\_\_\_\_

Протокол  
согласования цен на оказываемые услуги

№ п/п	Наименование услуг	Единица измерения	Жилые дома со всеми удобствами с лифтом (руб.)
1	Содержание и ремонт жилого помещения	С 1 кв.м. общей площади жилого/нежилого помещения в месяц	
Итого:			

Управляющая компания

Заказчик

\_\_\_\_\_/Мустафин Р.С./

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_