

**Договор
управления многоквартирным домом, расположенным
по адресу: г. Нижний Новгород, бульвар 60-летия Октября, д. 23 корпус 3**

г. Нижний Новгород

«01 августа» 2020 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, бульвар 60-летия Октября, д. 23 корпус 3, действующие на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом от «13» июля 2020 г. № 1, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ОНИС» в лице директора Новикова Олега Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников Помещений в Многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, предоставлению Коммунальных услуг Собственникам Помещений в таком доме и пользующимся Помещениями в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

1.2. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, производится по решению Общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

2. Права и обязанности Управляющей организации

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

2.1.2. Предоставлять ответы на обращения, предложения, заявления и жалобы Собственника в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

2.1.3. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг, в том числе путём размещения объявления по усмотрению Управляющей организации на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома и (или) размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

2.1.4. Предоставлять Собственнику платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 1-го (первого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.4.1. Управляющая организация обеспечивает размещение информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), а также обеспечивает доставку Собственнику платежных документов (квитанций) любым из нижеуказанных способов:

- размещение в абонентском почтовом шкафу, расположенном в подъезде многоквартирного дома и предназначенном для получения Собственником почтовых отправлений;
- направление по адресу электронной почты, указанной заявителем;
- иной способ, согласованный сторонами.

Способ доставки платежных документов определяется Собственником на основании соответствующего заявления, направленного в Управляющую организацию. Если способ доставки платежных документов не выбран Собственником, то их доставка осуществляется путем размещения в абонентском почтовом шкафу, расположенном в подъезде многоквартирного дома и предназначенном для получения Собственником почтовых отправлений.

Платежные документы, размещенные в абонентском почтовом шкафу Собственника считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после их размещения.

Платежные документы, направленные по электронной почте, размещенные в Системе и (или) через личный кабинет Собственника на официальном сайте управляющей организации, считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после:

- отправления Управляющей организацией на адрес электронной почты, предоставленный Собственником;
- размещения Управляющей организацией в Системе и (или) личном кабинете Собственника на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет.

Платежные документы и уведомления, направленные с использованием иных способов, считаются доставленными на следующий день.

2.1.5. При поступлении информации в соответствии с пунктом 3.1.5. настоящего Договора в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента получения соответствующего извещения направлять своего сотрудника для составления Акта о причинении ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника.

2.1.6. Ежегодно в течение первого квартала по окончании каждого отчетного года представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за прошедший отчетный год путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ.

2.1.7. Под отчетным годом понимается каждый период, равный 12 месяцам, начиная с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления.

2.1.7. Уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Требовать в установленном законодательством порядке возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

2.2.2. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего, Аварийного и Капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

2.2.3. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, указанные в Приложении № 5 к Договору (далее – «Дополнительные услуги»), в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.

2.2.4. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде претензии с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов общего имущества Многоквартирного дома и сроками исполнения претензии. В случае невыполнения претензии в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику штрафную неустойку в размере 5000 рублей за каждый месяц просрочки.

2.2.5. После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты потребленных в Помещении коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:

А) Управляющая организация направляет извещение о приостановлении предоставления коммунальных услуг потребителю одним из следующих способов:

- путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления);
- любым из способов, указанных в п.8.1. настоящего Договора;
- путем передачи предупреждения (уведомления) сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя (смс-сообщение);
- путем телефонного звонка с записью разговора;
- иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем-должником.

Б) Не ранее чем через двадцать дней с момента доставки извещения, Управляющая организация приостанавливает предоставление коммунальной услуги в случае непогашения потребителем образовавшейся задолженности. Потребитель считается уведомленным с момента поступления вышеуказанного извещения, телеграммы в почтовое отделение связи по месту нахождения помещения собственника или с момента отправления телефонограммы, СМС, электронного сообщения, включая систему ГИС ЖКХ, потребителю.

В) Стороны договорились о том, что ограничение предоставления коммунальной услуги перед приостановлением предоставления коммунальной услуги не производится независимо от наличия соответствующей технической возможности.

2.2.6. Управляющая организация вправе изменить очередность и (или) график выполнения отдельных работ и услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей МКД, технических и финансовых возможностей Управляющей организации.

3. Права и обязанности Собственников

3.1. Собственники имеют право:

3.1.1. В порядке, установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.1.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, предусмотренном действующим законодательством, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

3.1.4. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

3.1.5. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

3.2. Собственники обязаны:

3.2.1. Нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим Договором платы за содержание и ремонт жилого помещения. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе, за предоставленные дополнительные платные услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором, а также пени, в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации. Расчетным периодом для оплаты за жилое помещение устанавливается календарный месяц с 01-го по последнее число.

Срок внесения платежей – до 10-ого числа месяца, следующего за расчетным, при условии выставления счетов (квитанций) на оплату.

3.2.2. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.3. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.4. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредоставления такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

3.2.5. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

3.2.6. При обнаружении неисправностей немедленно сообщать о них Управляющей организации.

3.2.7. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

3.2.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух. Не курить в местах общего пользования.

3.2.9. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей (1,5 кВт).

3.2.10. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору.

3.2.11. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 7-00 час, не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования при производстве ремонтных работ с 21.00 до 8.00 часов, не нарушать права других собственников и не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

3.2.12. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое Собственником; обеспечить доступ к инженерному оборудованию и коммуникациям, в том числе в случае необходимости разборки, вскрытия и иного разрушения стен, пола, потолка и других конструктивных элементов помещения, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии. Доступ для осмотра общего имущества и для выполнения необходимых ремонтных работ предоставляется в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работникам аварийных служб для работ по ликвидации аварии - в любое время.

3.2.13. Полностью возмещать причиненный другим собственникам или общему имуществу ущерб, причиненный вследствие невыполнения собственником или иными лицами, проживающими в помещении собственника, обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в п.3.2.12 настоящего Договора.

3.2.14. Возмещать Управляющей организации убытки, возникшие по вине Собственника, а также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.15. Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неполадках, относящихся к содержанию дома, придомовой территории.

3.2.16. Возместить Управляющей организации стоимость выполненных работ пропорционально своей доле в случае, если при недостаточности средств, полученных в качестве платы за текущий ремонт, Управляющая организация, используя собственные средства, выполнит необходимые аварийно-восстановительные работы в части общего имущества многоквартирного дома и когда их проведение было направлено на предотвращение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для Собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме.

3.2.17. Извещать Управляющую организацию в течение трёх рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более пяти дней.

3.2.18. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении помещения.

3.2.19. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями. Использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

3.2.20. По требованию Управляющей организации и в согласованные с собственником помещений сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у собственника, заключившего настоящий Договор, однократно. Все последующие копии свидетельства предоставляются по соглашению сторон.

3.2.21. Проводить общие собрания собственников в случае получения от Управляющей организации предложения о необходимости его проведения.

3.2.22. Выбирать на Общем собрании собственников уполномоченных лиц и/или совет многоквартирного дома для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору в соответствии с положениями настоящего Договора.

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

3.2.24. В случае принятия на общем собрании собственников решения об оборудовании многоквартирного дома общедомовым прибором учета и об установлении размера платы за работы по установке и обслуживанию такого прибора учета в виде разницы между размером платы за соответствующую коммунальную услугу по нормативу потребления и размером платы за коммунальную услугу по прибору учета, Собственники обязаны вносить плату за соответствующую коммунальную услугу в Управляющую организацию в течение срока, установленного таким решением общего собрания. До завершения расчетов с Управляющей организацией за установку общедомового прибора учета Собственники не вправе вносить плату за соответствующий вид коммунальной услуги ресурсоснабжающей организации.

3.2.25. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.2.26. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.2.27. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, при пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

3.2.28. Соблюдать следующие требования:

3.2.28.1. не производить перенос инженерных сетей;

3.2.28.2. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

3.2.28.3. не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок учета потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственников и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

3.2.28.4. не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

3.2.28.5. не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

3.2.28.6. не подключать несанкционированно оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

3.2.28.7. не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения;

3.2.28.8. не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома.

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

3.2.30. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для снятия показаний приборов учета.

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

3.2.32. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных (индивидуальных) приборов учета и указать их в квитанции-извещении, оплачиваемой до 10-го числа месяца, следующего за отчетным.

3.2.33. Убрать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения Управляющей организацией объявления о необходимости уборки придомовой территории. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства в местах, не предназначенных для этой цели на придомовой территории.

3.2.34. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства на расстоянии, меньшем, чем 10 метров от стены дома.

3.2.35. Согласовывать в соответствии с п.3 ч.2 ст.44 ЖК РФ на общем собрании собственников пользование общим имуществом многоквартирного дома с целью размещения наружных блоков кондиционеров, козырьков, вывесок, рекламных и других конструкций, а также, в случае необходимости, получать разрешение на такое размещение от органов

государственной власти и местного самоуправления.

3.2.36. Возместить убытки Управляющей организации в виде штрафов контролирующих органов в связи с ненадлежащим содержанием общего имущества многоквартирного дома. Компенсация указанных убытков производится путем начисления соответствующих сумм каждому собственнику и предъявления их к оплате в платежном документе по оплате услуг по настоящему Договору. Сумма, подлежащая компенсации каждым собственником, рассчитывается пропорционально его доле в общем имуществе многоквартирного дома.

3.2.37. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего Договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего Договора.

3.2.38. В случае отчуждения помещения, принадлежащего Собственнику, уступить все свои права и обязанности перед Управляющей организацией, существующие на момент отчуждения, в том числе и по настоящему Договору новому собственнику путем включения в договор, на основании которого происходит отчуждение помещения, соответствующих условий об уступке прав и обязанностей в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту их перехода.

Должны быть уступлены все обязанности по оплате Управляющей организации по отдельно принятым решениям общего собрания собственников, включая обязанности по дополнительной оплате инвестиционных вложений Управляющей организации и иных организаций в общее имущество, решения общего собрания собственников помещений о расширении/ уменьшении состава услуги «содержание общего имущества», с уведомлением Управляющей организации о состоявшейся уступке в течение 10 дней с даты заключения договора об отчуждении помещения.

3.2.39. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему Договору, в течение 30 дней с даты заключения настоящего Договора, или Соглашений об изменении условий Договора направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной Управляющей организации, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим Договором. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего Договора наймодатель (арендодатель) обязан представлять нанимателям (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.

3.2.40. На период незаселения жилых помещений или непредоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, а также расходы на оплату отдельных коммунальных услуг, в частности услуг отопления.

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

3.2.42. Информировать Управляющую организацию о смене нанимателей или арендаторов в срок не позднее 3-х рабочих дней с даты произошедших изменений.

3.2.43. При принятии решения об изменении размеров платы за содержание и ремонт жилых помещений для нанимателей жилых помещений относительно размеров такой платы, установленной настоящим Договором, уведомлять Управляющую организацию путем направления ей письменных извещений с указанием новых размеров платы по видам услуг и даты начала их применения.

3.2.44. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.2.45. Кроме соответствующих обязанностей, указанных в Договоре, Собственники, Арендаторы нежилых помещений обязаны:

3.2.45.1. производить уборку от мусора, снега, наледи крыльца, отмостки, урн (при их наличии) по периметру занимаемого помещения;

3.2.45.2. заключить с региональным оператором договоры на вывоз твердых бытовых отходов, вывоз крупногабаритного мусора и на обслуживание контейнерной площадки, которой пользуется Собственник, арендатор нежилого помещения;

3.2.45.3. при заключении Собственником нежилого помещения договора аренды с арендатором предусмотреть в нем порядок несения расходов по оплате Управляющей организации услуг, выполняемых в рамках данного Договора.

4.2.44. В случае, если какие-либо конструктивные элементы (крыльцо, козырек, проход и т.п.) предназначены для обслуживания исключительно нежилых помещений, Собственники (Собственник) данных нежилых помещений обеспечивают сохранность, содержание, обслуживание и ремонт этих элементов самостоятельно, либо по дополнительному договору с Управляющей организацией.

4. Порядок определения цены Договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также порядок внесения такой платы

4.2. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой данным разделом. настоящего Договора (в том числе стоимости КРСОИ), стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в соответствии с действующим законодательством. При возникновении дополнительных затрат (необходимость выполнения непредвиденных работ в связи с аварийными ситуациями, предписаниями надзорных органов и др.) цена Договора может меняться. Объем и стоимость потребленных коммунальных услуг определяется в соответствии с действующим законодательством, согласно утвержденным тарифам ресурсоснабжающих организаций.

4.2.1. В цену Договора не включаются целевые средства, получаемые Управляющей организацией от Собственников и потребителей в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения, предназначенные для создания резервов. Месячная стоимость комплекса выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяется Управляющей организацией ежемесячно, как сумма месячной оплаты, указанной в платежном документе.

4.3. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, на дату заключения настоящего договора составляет 28,9 рублей за 1 кв. м. площади помещения, и действует один год с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении

Многоквартирным домом.

4.4. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не примут решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения на следующий год, в том числе, если общее собрание собственников не состоится, такой размер платы организации устанавливается в соответствии с ч.4 ст.158 ЖК РФ.

4.5. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

4.6. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 5 (пяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

4.7. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, чем установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается авансовым платежом за последующий период при отсутствии задолженности за предыдущие расчетные периоды.

4.8. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, чем установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг указанных в платежном документе за расчетный месяц, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

4.9. Задолженность по иным работам и услугам, не указанным в п. 4.8. настоящего Договора и указанным в платежном документе погашается после полного погашения задолженности по работам и услугам, указанным в п. 4.8. Договора.

4.10. Поступившая от Собственника плата без указания назначения платежа засчитывается при наличии задолженности в погашение задолженности за наиболее ранний неоплаченный период в пределах трехлетнего срока исковой давности.

4.11. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

4.12. В случае, если обязательная форма платежного документа не установлена законодательством, форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией. Форма платежного документа устанавливается единой для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

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

4.14. 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.

4.15. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения.

4.16. Собственник помещения, сдающий его по договору коммерческого, социального найма или по договору аренды, несет солидарную ответственность в размере невнесенных нанимателем/арендатором платежей.

4.17. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по ценам, установленным прейскурантом Управляющей организации.

5. Предоставление доступа в Помещение

5.2. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;

- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника.

5.3. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

5.4. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

5.5. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

5.6. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

5.7. С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

6. Обработка персональных данных

6.1. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных Собственников и иных потребителей в многоквартирном доме и является оператором персональных данных.

6.2 Целями обработки персональных данных является исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, связанные с:

- расчетами и начислениями платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, оказываемые по Договору;
- подготовкой, печатью и доставкой потребителям платежных документов;
- приемом потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также с взысканием задолженности с потребителей;
- иные цели, связанные с исполнением Договора.

6.3. В состав персональных данных собственника, подлежащих обработке включаются:

- анкетные данные (фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения и др.);
- паспортные данные;
- адрес регистрации;
- адрес места жительства;
- семейное положение;
- статус члена семьи;
- наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги;
- сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно о иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих;
- размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (в т.ч. и размер задолженности);
- иные персональные данные необходимые для исполнения договоров.

6.4 Собственники помещений дают управляющей организации право на сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование, обезличивание, блокирование, уточнение (обновление, изменение), распространение (в том числе передачу) и уничтожение своих персональных данных.

6.5. Хранение персональных данных Собственника осуществляется в течение срока действия Договора и после его расторжения в течение срока исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора.

6.6. Образец Положения об обработке и защите персональных данных собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах размещен управляющей организацией по адресу: ukonis.ru.

7. Ответственность Сторон

7.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника устанавливается следующим образом: в состав общего имущества включаются инженерные сети на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – до отсекающей арматуры (первого вентиля) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), при отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации – до места присоединения сантехнических приборов или канализационной разводки к канализационному стояку; на системе электроснабжения – до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии; по строительным конструкциям – до внутренней поверхности стен помещения (квартиры); на системе газоснабжения – до отсекающей арматуры (вентиля на отводе от стояка). Индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, радиатор отопления, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру) не входят в состав общего имущества.

7.3. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в юридическую силу.

7.4. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

7.5. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам, сетям и оборудованию, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ согласно Приложению №5 к настоящему Договору.

7.6. Собственник, передавший Помещение по договорам социального найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;
- если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

8.Порядок доставки Управляющей организацией уведомлений Собственникам (Потребителям)

8.1 Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления, предусмотренные настоящим Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», для которых Правилами предоставления коммунальных услуг не предусмотрен порядок направления, доставляются Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

- а) путем направления Собственнику(ам) помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;
- б) по адресу электронной почты (по соответствующему заявлению Собственника, без последующего направления уведомления на бумажном носителе);
- в) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;
- г) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;
- д) путем вручения уведомления потребителю под расписку;
- е) путем размещения сообщения в (указывается помещение данного МКД, доступное для всех собственников помещений в данном МКД). Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме;
- ж) через личный кабинет Собственника на официальном сайте Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;
- з) иной способ, согласованный сторонами.

8.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется со дня, следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

8.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

8.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

9.Прочие условия

9.1.Заявление о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия направляется стороной другой стороне не позднее одного месяца до истечения срока действия одним из способов, указанных в разделе 9 настоящего договора.

9.2. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном пунктом 9.1. настоящего Договора, предложение о расторжении договора управления по соглашению сторон в следующих случаях:

1) когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору понимается наличие суммарной задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев свыше определенной в соответствии с Договором цены Договора за 5 (пять) (указывается необходимый размер задолженности) месяцев.

2) когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение (в том числе по причине отсутствия кворума общего собрания собственников).

В течение 30 дней каждый Собственник вправе направить в Управляющую организацию письменные предложения об урегулировании условий расторжения договора управления.

Если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на предложение Управляющей организации о расторжении договора не направлены, Договор считается расторгнутым по соглашению сторон на предложенных Управляющей организацией условиях.

Датой расторжения настоящего Договора в этом случае признается первое число месяца, следующего за месяцем в котором истек срок направления Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

9.3 В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения относительно условий Договора, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом и действует в течение 5 (пяти) лет с последующей пролонгацией на тот же срок.

11. Заключительные положения

11.1. Местом исполнения договора для целей определения территориальной подсудности передаваемого на рассмотрение суда спора является: г. Нижний Новгород, бульвар 60-летия Октября, д. 23 корпус 3.

11.2. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

11.3. Управляющая организация уведомляет Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе о реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, а также любым из способов, указанных в п. 8.1. настоящего Договора.

11.4. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных в соответствии с п. 6.4. настоящего Договора. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

11.5. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.

11.6. Заключение настоящего договора не прекращает неисполненных обязательств Собственника по оплате работ по капитальному ремонту, выполненных Управляющей организацией по ранее действовавшему договору с Собственником.

11.7. Настоящий Договор заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами с учетом положений настоящего Договора.

Единственный экземпляр настоящего Договора хранится у Управляющей организации. Управляющая организация обязана однократно выдать заверенную копию обратившемуся собственнику. Последующее предоставление копий Договора осуществляется за установленную Управляющей организацией плату.

11.8. Данный Договор является обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома.

11.9. Приложения к настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1. Реестр собственников, подписавших настоящий Договор.
2. Приложение № 2. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома.
3. Приложение № 3. Протокол общего собрания № 1 от «13» июля 2020 г.
4. Приложение № 4. Перечень работ/услуг.

12. Подписи, адреса и реквизиты сторон:

12.1 Управляющая организация

Общество с ограниченной ответственностью «ОНИС»

603089, г. Нижний Новгород, ул. Бориса Панина, д. 7в, помещение П2

ИНН / КПП 5262340116/526201001, ОГРН 1165275032889

р/с 40702810523570000286 в ПАО РОСБАНК г. Нижний Новгород

к/с30101810400000000747

БИК 042202747

Директор ООО «ОНИС»


/О.И.Новиков/

12.2 Собственники помещений, проставившие свои подписи в Реестрах собственников помещений

Договор подписан собственниками многоквартирного дома согласно реестрам

**Список собственников многоквартирного дома № 23 корп. 3 по бульвару 60-летия Октября,
подписавших договор управления**

[illegible]

**Состав и техническое состояние
общего имущества многоквартирного дома**

Адрес многоквартирного дома:
Серия, тип постройки:
Год постройки:
Этажность:
Количество квартир:
Количество нежилых помещений:
Общая площадь многоквартирного дома:
Общая площадь жилых помещений:
Общая площадь нежилых помещений:
Степень износа по данным государственного технического учета (в %):
Год последнего комплексного капитального ремонта:
Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома:
Кадастровый номер земельного участка:

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество (шт. /м2)	
Межквартирные лестничные площадки	Количество (шт./м2)	
Лестницы	Количество лестничных маршей (шт.)	
Лифтовые и иные шахты	Количество лифтовых шахт (шт.)	
Коридоры	Количество (шт./м2)	
Технические подвалы	Площадь м2	
	Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал:	
	Сети холодного водопровода	
	Сети бытовой канализации	
	Сети ливневой канализации	
	Тепловые сети	
	Перечень установленного инженерного оборудования:	
	Оборудование ИТП	
	Оборудование насосной	
	Оборудование водомерного узла	
	Оборудование электрощитовой	
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, (шт.)	
	деревянных, (шт.)	
Мусоропровод	металлических (шт.)	
	Количество (шт.)	
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество загрузочных устройств (шт.)	
	Количество желобов (шт./м)	
Светильники в местах общего пользования	Количество водосточных труб (шт./ м)	
	Количество (шт.)	
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения и	Количество (шт.)	
	задвижек	
	вентилей	
Элеваторные узлы	кранов	
	Количество (шт.)	
Радиаторы в местах общего пользования	Количество (шт.)	
Трубопроводы холодной воды	Диаметр (мм), материал и протяженность (м):	

Трубопроводы горячей воды	Диаметр (мм), материал и протяженность (м):	
Трубопроводы канализации	Диаметр (мм), материал и протяженность (м):	
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество (шт):	
	затворы	
	кранов	
Коллективные (общедомовые) приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер:	
	ИТП расходомер	
	РСВ-440ФВ	
	РСВ-440ФВ	
	Счетчик ВСТ-20	
	Водомерный узел	
	Счетчик ВВ-50	
	ТП2623	
	Меркурий 230ART-03pqrsidn	
Иное оборудование	Наименование	
II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома		
Общая площадь	Земельного участка (кв.м.)	
	в том числе (га)	
	застройка	
	асфальт	
	грунт	
	газон	
Зеленые насаждения	Деревья (шт.)	
	кустарники	
Элементы благоустройства	Ограждения (м)	
	Малые архитектурные формы (есть/нет), перечень	
Кровля	Вид кровли (указать плоская, односкатная, двускатная, иное)	
	Материал кровли	
	Площадь кровли (м2)	
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, (шт).	
Лифты и лифтовое оборудование	Количество (шт.)	
	В том числе грузопассажирских, шт.	

Управляющая организация

Собственник



Перечень работ/услуг, предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования

1. Перечень услуг/работ:

Согласно разделу 2 настоящего Договора Управляющая организация обязуется оказать Собственнику следующие услуги/работы:

- 1) Управление многоквартирным домом.
- 2) Содержание общего имущества многоквартирного дома.
- 3) Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2. Характеристики и описание услуг/работ:

1	Управление многоквартирным домом включает в себя:		
1.1.	Осуществление договорной работы	Выбор исполнителей, подрядных специализированных организаций, ресурсоснабжающих организаций и заключение с ними соответствующих договоров.	По мере необходимости
1.2.	Осуществление систематического контроля за исполнением заключенных договоров	Принятие и активирование выполненных работ	Ежемесячно
		Активирование фактов неисполнения/ненадлежащего исполнения подрядчиками (исполнителями) договорных обязательств	По мере необходимости
1.3.	Повышение эффективности использования общего имущества многоквартирного дома	Организация взаимодействия и расчетов с третьими лицами при передаче в возмездное пользование части общего имущества многоквартирного дома	По мере необходимости
1.4.	Работа с обращениями собственников	Прием обращений собственников	В рабочие дни
		Подготовка и направление ответов на обращения	
		Организация учета их исполнения	
		Выдача справок	
1.5.	Подготовка и представление собственникам предложений о проведении капитального ремонта (за исключением домов, относящихся к категории ветхих)	Взаимодействие с федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда	По мере необходимости
		Осмотр и активирование состояния общего имущества	
1.6.	Обеспечение взаимодействия с органами, осуществляющими постановку и снятие с регистрационного учета граждан по месту жительства и пребывания	Постановка на регистрационный учет	По мере необходимости
		Снятие с регистрационного учета Выдача иных документов в пределах компетенции	
1.7.	Ведение бухгалтерского учета и отчетности	Ведение лицевого счета многоквартирного дома	Ежемесячно
		Ведение лицевых счетов собственников помещений многоквартирного дома	
1.8.	Организация начислений платежей за услуги	Расчет размера платы за оказанные услуги	Ежемесячно
		Распечатка и доставка квитанций	Ежемесячно
		Консультирование Собственников по вопросам расчетов	По рабочим дням
1.9.	Работа с контролирующими органами Взаимодействие с правоохранительными органами	Участие в мероприятиях, связанных с деятельностью контролирующих органов. Осуществление претензионно-исковой деятельности по фактам нарушения условий содержания и ремонта общего	По мере необходимости

		имущества, зафиксированных контролирующими органами.	
1.10.	Профилактика и взыскание задолженности по оплате услуг	Профилактическая работа по недопущению задолженности; Досудебная работа с должниками Претензионно-исковая работа с должниками	Ежемесячно
1.11.	Организация перерасчета платы за коммунальные услуги	Рассмотрение заявлений собственников произвести перерасчет Активирование фактов неисполнения/ненадлежащего исполнения подрядчиками (исполнителями) договорных обязательств Снятие показаний приборов учета	По мере необходимости По мере необходимости 1 раз в 6 месяцев
1.12.	Информационная деятельность по подготовке и предоставлению ежегодного отчета о результатах деятельности, по раскрытию информации в соответствии с требованиями действующего законодательства	Размещение ежегодного отчета для собственников помещений Обновление информации на официальном сайте в сети Интернет Размещения информации на первых этажах многоквартирного дома	1 раз в год В сроки установленные законодательством Российской Федерации По мере необходимости
2	Содержание общего имущества включает в себя:		
2.1.	Осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровья граждан	Кровля Пожарное оборудование* Вентиляционные каналы и шахты Газоходы при горячем водоснабжении от газовых и дровяных колонок (при их наличии) Холодное и горячее водоснабжение, канализация, отопление в местах общего пользования Мусоропроводы* Электрооборудование Внутридомовые сети, оборудование и пульты управления оперативной диспетчерской связи* Вспомогательные помещения здания (лестничные клетки, чердаки, подвалы, технические подполья) с проверкой оборудования и коммуникаций находящихся в них Придомовая территория Фасады Дополнительный осмотр элементов и территории после проведения текущего и капитального ремонта, устранения аварий, по заявлениям Собственников (нанимателей), контролирующих органов	1 раз в год в период подготовки к сезонной эксплуатации 2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации 2 раза в год 1 раз в год в период подготовки к отопительному сезону 2 раза в год 1 раз в год с обязательным составлением акта По мере необходимости.
2.2.	Освещение помещений общего пользования и наружного освещения	Замена светильников (люминесцентных, полугерметичных для ламп накаливания); ремонт светильников люминесцентных с заменой стартеров и ламп; Ремонт полугерметичной осветительной арматуры Замена автоматов, переключателей пакетных, устройств защитного отключения, выключателей и отдельных участков электропроводки Замена светильников наружного освещения	По мере необходимости

		Освещение дворовых уборных*		
2.3.	Обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования	Устранение протечек, утечек, срывов гидравлических затворов, санитарных приборов и негерметичности стыковых соединений в системах канализации	По мере необходимости	
		Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях		
		Герметизация вводов в подвальные помещения и технические подполья		
2.4.	Санитарное содержание помещений общего пользования	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю	
		Подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	1 раз в неделю	
		Мытье пола кабины лифта*	1 раз в неделю	
		Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц	
		Обметание пыли с потолков	1 раз в год	
		Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год	
		Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	1 раз в год	
		Мытье окон	1 раз в год	
		Очистка металлической решетки и приемка	1 раз в неделю	
		Уборка площадки перед входом в подъезд	6 раз в неделю	
		Очистка приемка	1 раз в месяц	
2.5.	Сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, крупногабаритного мусора (КГМ)	Удаление мусора из мусороприемных камер*	ежедневно	
		Уборка мусороприемных камер*	ежедневно	
		Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов*	1 раз в месяц	
		Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода*	1 раз в год	
		Дезинфекция мусоросборников*	2 раза в год	
		Устранение засора ствола мусоропроводов	По мере необходимости	
		Вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно	
		Вывоз КГМ	По мере необходимости	
2.6.	Меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности	Проверка и наладка систем противопожарной сигнализации*	2 раза в год	
2.7.	Обеспечение готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов)	Регулировка и наладка систем центрального отопления*	1 раз в год в период подготовки к отопительному сезону	
		Промывка и опрессовка системы центрального отопления*	1 раз в год	
		Мелкий ремонт инженерного оборудования	По мере необходимости	
2.8.	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	К весенне-летней эксплуатации:	С 1 апреля по 31 мая	
		Очистка кровель от посторонних предметов и мусора		
		Укрепление водосточных труб, колен, воронок		
		Консервация системы отопления (при наличии системы отопления)		
		Переключение внутреннего водостока на летний режим работы		
		Мелкий ремонт оборудования детских и спортивных площадок, если они входят в состав общего имущества		
		Приведение в порядок чердачных и подвальных помещений за исключением ремонта		

		Укрепление домовых знаков	с 1 июня по 30 сентября
		<i>К осенне-зимней эксплуатации:</i>	
		Промывка, гидравлическое испытание и устранение незначительных неисправностей системы отопления	
		Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре	
		Мелкий ремонт частей кровель: герметизация гребней, свищей в случае протечек	
		Остекление и закрытие чердачных слуховых окон	
		Приведение помещений подвалов, техподполий, технических коридоров в соответствие с требованиями Правил безопасности в газовом хозяйстве (при наличии проложенных газопроводов), за исключением текущего и капитального ремонта; ограждение приямков в подвалах, восстановление освещения во взрывобезопасном исполнении, герметизация вводов инженерных коммуникаций	
		Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях	
		Переключение внутреннего водостока на зимний режим работы	
2.9.	Уборка придомовой территории	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
		Промывка урн	1 раз в месяц
		<i>Летний период:</i>	
		Подметание земельного участка	6 раз в неделю
		Уборка мусора на контейнерных площадках	6 раз в неделю
		Уборка мусора на детских и спортивных площадках	По мере необходимости
		<i>Зимний период</i>	
		Сдвигка и подметание снега	6 раз в неделю
		Уборка мелкого мусора	По мере необходимости, но не чаще 6 раз в неделю
		Ликвидация скользкости	По мере необходимости, но не чаще 6 раз в неделю
2.10.	Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества	Кронирование кустарников и деревьев	1 раз в год
		Окраска элементов благоустройства	1 раз в год
2.11.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Прием и рассмотрение заявок собственников и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме на законном основании	По мере необходимости
		Учет устранения недостатков	
		Восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности граждан за исключением капитального ремонта	
2.12.	Прочие работы	Сбрасывание снега с крыш, удаление сосулек**	По мере необходимости, но не чаще 6 раз в неделю
3	3. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме включает в себя		
	Наименование имущества (конструкций)	Виды работ	Периодичность
3.1.	Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы и других элементов фундаментов	

3.2.	Стены и фасады	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов и других элементов фундаментов	По мере необходимости
3.3.	Перекрытия	Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска	
3.4.	Крыши	Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции	
3.5.	Оконные и дверные заполнения	Смена при необходимости и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений	
3.6.	Межквартирные перегородки	Усиление, замена при необходимости, заделка отдельных участков	
3.7.	Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей	Восстановление или замена при необходимости отдельных участков и элементов	
3.8.	Полы	Замена при необходимости, восстановление отдельных участков	
3.9.	Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками	
3.10.	Внутренняя система отопления (за исключением внутриквартирных)	Установка, замена при необходимости и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные	
3.11.	Внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (включая насосные установки в жилых зданиях)	Замена при необходимости и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов	
3.12.	Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства за исключением внутриквартирных устройств и приборов.	Восстановление работоспособности	
3.13.	Внутренняя система газоснабжения**	Восстановление работоспособности внутридомового газового оборудования, находящегося в составе общего имущества дома	
3.14.	Внутренняя система вентиляции (включая собственно вентиляторы и их электроприводы)	Восстановление работоспособности	
3.15.	Мусоропроводы***	Замена при необходимости и восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств	
3.16.	Специальные общедомовые технические устройства	Замена при необходимости и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо уполномоченными федеральными органами исполнительной власти	
3.17.	Внешнее благоустройство	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников	

*Выполняется при наличии соответствующей конструкции, элемента, вида коммунальных услуг, инженерного или иного оборудования

** За исключением плоских кровель с внутренним водостоком

Сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования

Неисправности конструктивных элементов и оборудования общего имущества многоквартирного дома	Предельный срок выполнения ремонта	
КРОВЛЯ		
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки	
Повреждения системы организованного водоотвода (колен, отметов, водосточных труб, воронок и пр., расстройство их креплений)	5 суток	
СТЕНЫ		
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)	
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сутки	
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ		
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен: в зимнее время	1 сутки	
в летнее время	3 суток	
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 суток	
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА		
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)	
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	немедленное принятие мер безопасности	
ПОЛЫ		
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток	
ДЫМОХОДЫ И ГАЗОХОДЫ		
Трещины и неисправности в дымоходах, газоходах, вызывающие отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)	
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ		
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах (в отношении общедомового имущества)	1 сутки	
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	незамедлительно	
Неисправности мусоропроводов	1 сутки	
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ		
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования при наличии переключателей кабелей на вводе в дом	не более 2 часов	

Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	незамедлительно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	1 сутки
ЛИФТ	
Неисправности лифта	не более 1 суток

Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки собственников помещений.

Порядок уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

1. Уменьшение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения осуществляется в порядке и в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.
2. Размер уменьшения определяется исходя из базовых ставок, указанных в Таблице №1 и установленных на 1 м² площади помещения, размера принадлежащего собственнику помещения и количества дней нарушения.

Таблица №1

Нарушение периодичности	Базовая ставка для расчета размера снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения руб./м ² в день в зависимости от категории многоквартирного дома					
	Со всеми видами благоустройства, лифтами, системами дымоудаления, мусоропроводами	Со всеми видами благоустройства, лифтами, мусоропроводами	Со всеми видами благоустройства, мусоропроводам, без лифтов	Со всеми видами благоустройств, без лифтов и мусоропроводов	Не все виды благоустройства	Дома, относящиеся к категории ветхих и аварийных
Уборка придомовой территории (нарушение периодичности подметания придомовой территории три и более раза в месяц)	0,068	0,075	0,096	0,097	0,122	0,126
Уборка внутриподъездных площадей (нарушение периодичности подметания три и более раза в месяц)	0,022	0,028	0,035	0,031		
Невывоз крупногабаритного мусора (в течение трех суток с момента его накопления)	0,016	0,016	0,016	0,016	0,016	0,008
Невывоз твердых и жидких бытовых отходов (свыше суток)	0,042	0,042	0,042	0,042	0,040	0,032
Простой лифта (свыше суток)	0,075	0,073				
Отсутствие освещения помещений общего	0,040	0,037	0,029	0,029	0,122	0,126

пользования (свыше суток)						
Нарушение иных сроков устранения аварийных ситуаций	0,019	0,019	0,018	0,018	0,019	0,014

3. Не допускается изменение размера платы, если оказание услуг с нарушением периодичности связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

Управляющая организация



Собственник
