

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ПО АДРЕСУ:

г. Н. Новгород, ул. Родионова, 19

«24» января 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Качество жизни», в лице Шувалова Алексея Владимировича, действующего на основании доверенности № 23Д-ЮР/2021 от "19" ноября 2021 г, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и **собственники помещений** в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Н. Новгород, ул. Родионова, д.19 именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, совместно именуемые далее «Стороны», на основании решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Н. Новгород, ул. Родионова, д.19 (далее – дом, МКД), в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных и дополнительных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. При выполнении настоящего Договора стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

1.2. Настоящий Договор заключен на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «24» января 2022 г. №1/2022).

1.3. Управляющая организация обязана приступить к исполнению обязательств с момента внесения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления МКД.

1.4. Коммунальные услуги собственникам помещений предоставляются ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с заключенными с каждым собственником помещения в многоквартирном доме, действующим от своего имени, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (статья 157.2 Жилищного кодекса РФ).

В случае принятия собственниками помещений решения о заключении договоров непосредственно с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с отходами, обязанность Управляющей организации по оказанию коммунальных услуг в соответствии с договором управления прекращается.

1.5. Собственник при заключении настоящего договора, обязан обратиться в Управляющую компанию и предоставить следующие документы:

- Копии документов, подтверждающих право собственности на помещение;
- Для физического лица: копию паспорта и один из следующих документов, позволяющих идентифицировать собственника - ИНН либо СНИЛС/для юридического лица: копию учредительных документов, ИНН, ОГРН и банковские реквизиты.

1.6. На основании представленных документов Управляющая организация открывает лицевой счет.

1.7. Аварийное обслуживание, выполнение заявок.

1.7.1. При возникновении неисправности общего имущества МКД Собственник (члены семьи Собственника, работники Собственника, иные пользователи помещения) обязан немедленно сообщить об этом в диспетчерскую службу Управляющей организации;

1.7.2. При подаче заявки Собственник обязан указать свои контактные данные: Ф.И.О. и номер телефона, адрес помещения, предполагаемую или точную причину неисправности.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор является договором со множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия, одинаковые для всех Собственников жилых и нежилых помещений в доме, и заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в доме.

2.2. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Родионова, 19 (далее - многоквартирный дом) обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам поме-

щений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Собственники обязуются оплачивать такие услуги на условиях и в порядке, определенном в разделе 5 настоящего договора.

В случае принятия собственниками помещений решения о заключении договоров непосредственно с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с отходами, обязанность Управляющей организации по оказанию коммунальных услуг в соответствии с договором управления прекращается.

2.3. Перечень, объем и периодичность оказания жилищных и коммунальных услуг по настоящему Договору определяется в соответствии с минимальным перечнем работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, коммунальных услуг, предусмотренных действующим жилищным законодательством, с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Договором.

2.4. Состав общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством, с учетом особенностей, указанных в Приложении №1 к настоящему договору. Стороны договорились, что включение имущества в состав общего имущества собственников помещений в доме, обслуживаемого по настоящему Договору, осуществляется на основании решения общего собрания собственников по согласованию с Управляющей организацией.

2.5. Перечень работ/услуг, предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.6. В отношениях с Ресурсоснабжающими и специализированными организациями Управляющая организация действует в интересах и за счет Собственников.

2.7. Собственник нежилого помещения самостоятельно заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление соответствующих коммунальных услуг, в случае принятия такого решения в соответствии с п.1.4 и 2.2. Срок заключения- согласно Постановления 354 и ЖК РФ.

2.8. Работы, связанные с проведением текущего ремонта, производятся на основании плана текущего ремонта, предложенного Управляющей организацией и согласованного Советом МКД (уполномоченными общим собранием собственников лицами) или решения, принятого на общем собрании собственников в многоквартирном доме по согласованию с Управляющей организацией. О необходимости проведения текущего ремонта Управляющая организация информирует Собственников посредством размещения такой информации на информационных стендах, расположенных на первых этажах многоквартирных домов. В случае непредставления собственниками решения общего собрания или решения Совета МКД (уполномоченного лица) об утверждении плана текущего ремонта до наступления календарного года в котором должен производиться текущий ремонт, Управляющая организация самостоятельно принимает решение об утверждении плана текущего ремонта и доводит его до сведения собственников путём размещения на официальном сайте Управляющей организации. В случае возникновения на доме аварийных ситуаций, устранение которых потребует внепланового вложения денежных средств либо вынесения контролирующими органами предписаний о необходимости выполнения работ, выполнение требуемых работ считать первоочередными, а все выбранные виды работ выполнять исходя из наличия финансовых средств, собранных в текущем году и состояния общедомового имущества.

2.9. Выполнение работ непредвиденного характера (непредвиденных работ), вызванных обстоятельствами, которые до начала каждого года действия настоящего договора Управляющая организация не могла разумно предвидеть, оплачивается собственниками дополнительно к ежемесячным платежам, предусмотренным в настоящем Договоре, в безакцептном порядке в течение трех следующих месяцев равными долями на основании выставленных Управляющей организацией платежных документов. К работам непредвиденного характера относятся работы по ликвидации аварийных ситуаций, возникших в результате стихийных бедствий, по ликвидации последствий противоправных действий физических лиц по причинению ущерба общему имуществу МКД, в других аналогичных ситуациях, угрожающих безопасности многоквартирного дома, как объекта капитального строительства, безопасности жизни и здоровью проживающих в МКД граждан. Размер платежей за работы/услуги, оказываемые во исполнение настоящего пункта договора, распределяется среди собственников жилых и нежилых помещений в МКД пропорционально площади жилых/нежилых помещений находящихся в собственности каждого лица. Платежные документы выставляются на основании: актов осмотра, составленных Управляющей организацией совместно с собственниками помещений МКД, договоров подряда/оказания услуг на производство указанных работ/выполнение услуг, актов выполненных работ/оказания услуг, документов, подтверждающих оплату выполненных работ/оказанных услуг, наряд-заданий и актов на списание материалов при выполнении работ/оказании услуг Управляющей организацией самостоятельно.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно Приложению № 2 к настоящему Договору самостоятельно или с привлечением третьих лиц.
- 3.1.2. Предоставить коммунальные услуги в необходимых для Собственника объемах и надлежащего качества, в соответствии с параметрами качества, установленными законодательством Российской Федерации, если иное решение не будет принято общим собранием собственников помещений в доме, в соответствии (п. 1.4, 2.2. Договора).
- 3.1.3. Обеспечить круглосуточную работу аварийно-диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором. Адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб размещаются на информационных стендах, расположенных на первых этажах подъездов многоквартирного дома, а также на официальном сайте Управляющей организации.
- 3.1.4. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно снимать их показания.
- 3.1.5. Производить начисление, сбор, расщепление (распределение на лицевые счета) платежей собственников с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам. Обеспечивать выставление счетов на оплату не позднее 1 (первого) числа месяца, следующего за расчетным (платежные документы предоставляются собственникам путем помещения их в почтовый ящик соответствующей квартиры). Производить в соответствии с жилищным законодательством уменьшение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, если иное не установлено действующим законодательством с учетом положений п. 1.4, 2.2. Договора.
- 3.1.6. Вести в соответствии с жилищным законодательством учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственников на режим и качество предоставления услуг, учет их исполнения.
- 3.1.7. Информировать потребителя о плановых и профилактических перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва после письменного предупреждения (уведомления) потребителя, путем размещения информации на информационных стендах, сайте УК.
- 3.1.8. По требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также составления акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением услуг.
- 3.1.9. Не позднее 3 (трех) дней до проведения плановых работ внутри помещения, принадлежащего Собственнику, согласовать с ним время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, в котором указываются: предполагаемые дата и время проведения работ, номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления, вид и сроки проведения работ, который будет проводиться, сроки проведения работ, а также фамилия, имя, отчество и должность лица, ответственного за их проведение.
- 3.1.10. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год в течении первого квартала, следующего за отчетным годом, путем размещения данных в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), на сайте управляющей организации <https://lqnn.ru/>, на информационных стендах подъездов в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.
- 3.1.11. На основании заявки Собственника направлять своего работника для составления Акта нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещению (-ям) Собственника.
- 3.1.12. Представлять на законных основаниях интересы Собственника и собственников МКД в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору
- 3.1.13. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) МКД.
- 3.1.14. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего Помещения или иным возможным образом, а также размещать в электронной форме в Системе, платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, в срок не позднее 01 числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем. В случае если Собственник не обеспечил получение платежного

документа в установленные сроки, он обязан самостоятельно получить его, обратившись в офис управляющей компании.

3.1.15. Два раза в год производит плановые осмотры инженерного оборудования и конструктивных элементов МКД, относящихся к общему имуществу, при условии предоставления доступа к общему имуществу Собственником (-ами) (в случае если общее имущество находится в помещении Собственника (-ков)). По результатам осмотра составляется Акт планового осмотра, который в целях предотвращения (устранения) неисправностей общего имущества является основанием для:

- корректировки плана работ на текущий год;
- корректировки платы на содержание и ремонт общего имущества на следующий год;
- вынесения предложения собственникам о проведении текущего ремонта.

3.1.16. Предоставлять Собственнику информацию об Управляющей организации, состав которой, порядок, способы и сроки раскрытия установлены законодательством Российской Федерации.

3.1.17. При наличии соответствующего решения собственников помещений в доме обеспечить отдельный учет денежных средств, получаемых от предоставления третьим лицам в пользование отдельных элементов общего имущества многоквартирного дома и использовать их исключительно в качестве дополнительного источника финансирования при проведении текущего ремонта, благоустройства территории, если решением общего собрания Собственников не будет установлена иная цель их использования.

3.1.18. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственников и безопасность при их обработке в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе Федерального закона «О персональных данных».

3.1.19. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанных в Приложении № 2 к настоящему договору, а также привлекать на договорной основе (определяя по своему усмотрению условия таких договоров) третьих лиц, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы за содержание и ремонт в соответствии с настоящим Договором, а также платы за потребленные коммунальные услуги (кроме случаев, предусмотренных п. 1.4, 2.2. Договора), с учетом установленных законами и настоящим договором штрафов и пеней.

3.2.3. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником, а также иными лицами, пользующимися помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, время в занимаемое ими помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий — в любое время.

3.2.4. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника, а также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения Собственником обязанностей, указанных в п. 3.3.1- 3.3.21, а также в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в п.3.3.5. настоящего Договора.

3.2.5. Периодически, но не чаще 1 раза в 3 месяца, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб. О дате и времени проверки, уведомить Собственника заблаговременно (не менее чем за сутки).

3.2.6. Принимать участие в общих собраниях собственников без права голосования.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать подачу коммунальных услуг в порядке, установленном законодательством,.

3.2.8. Вносить предложения Собственникам многоквартирного дома о необходимости проведения общего собрания собственников. Указанное предложение доводится до Собственников одним из следующих способов: размещается в виде сообщения на информационных стендах, расположенных на первых этажах многоквартирных домов; размещается на оборотной стороне платежного документа; размещается на официальном сайте Управляющей организации; в виде направления в адрес председателя Совета многоквартирного дома (при наличии).

3.2.9. При выявлении факта проживания в помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, если это влияет на определение размера платы за оказываемые коммунальные услуги, составить соответствующий акт -.

3.2.10. Использовать нежилые помещения, относящиеся к общедомовому имуществу, для выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осу-

ществляться непосредственно или подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.2.11. Для организации сбора платежей по настоящему договору привлекать третьих лиц в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.12. Заключать в соответствии с предоставленными Собственниками полномочиями от собственного имени и в интересах Собственников договоры на возмездное использование (ограниченное пользование) третьими лицами отдельных элементов общего имущества МКД (для размещения - (рекламных конструкций, оборудования провайдеров, антенн приемо-передающих и прочего) или иного его использования.

3.2.13. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества МКД при проведении Управляющей организацией текущего и аварийного ремонта общего имущества МКД. Оплата указанных работ -осуществляется из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.2.14. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений МКД, несущих конструкций МКД в случае причинения Собственником помещения какого-либо ущерба такому имуществу. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов МКД, и сроками исполнения предписания.

3.2.15. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.14. настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.2.16. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах МКД, на интернет сайте Управляющей организации, а также способами, указанными в п.9.1. настоящего Договора.

3.2.17. Принимать решения о реструктуризации задолженности Собственника по настоящему Договору по его письменному заявлению на срок, не более 12 месяцев, при условии своевременной оплаты Собственником текущих платежей.

3.2.18. Осуществлять иные права, установленные жилищным законодательством Российской Федерации.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Поддерживать принадлежащее ему помещение и общее имущество собственников помещений в доме в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пожарной безопасности, а также требования иных нормативных актов, определяющих правила содержания общего имущества и пользования коммунальными услугами.

3.3.2. Участвовать в расходах по содержанию общего имущества в многоквартирном доме. Своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения и полученные коммунальные услуги. В случае невнесения платы в установленные сроки уплатить пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.3. Собственник при эксплуатации и использовании помещения обязуется выполнять следующие требования:

а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения только после получения разрешения в установленном законом порядке;

б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;

в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

г) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;

д) не осуществлять демонтаж или перенос индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией или, в установленных законодательством случаях, ресурсоснабжающей организацией;

е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем (11,0 кВт - для жилых помещений), а также не устанавливать в помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды, из систем отопления и ГВС - для устройства отапливаемых полов;

з) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещению, помещениям иных собственников либо общему имуществу МКД;

и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;

к) не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего имущества МКД;

л) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;

м) не ограничивать доступ к общему имуществу путем возведения в местах общего пользования конструкций (решеток, тамбуров) не предусмотренных технической документацией без решения общего собрания.

н) при проведении в помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного мусора;

о) не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены и конструкции в местах общего пользования;

п) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплит-систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик дома;

р) не допускать попадание в систему водоотведения предметов и отходов, которые могут привести к засору, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

с) убирать 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, не создавать препятствий для механизированной и ручной уборки придомовой территории, проезда специальных транспортных средств (машин экстренных служб). Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства на расстоянии, меньшем, чем 5 метров от стены дома, а также в иных местах, не предназначенных для стоянки транспортных средств;

т) Не осуществлять выброс веществ, материалов, отходов и сточных вод, запрещенных к сбросу в централизованные системы водоотведения, а именно:

- Вещества, способные образовывать в централизованной системе водоотведения взрывоопасные, токсичные и (или) горючие газы, органические растворители, горючие и взрывоопасные вещества (нефть, бензин, керосин и др.), синтетические и натуральные смолы, масла, мазут, лакокрасочные материалы и отходы, продукты и отходы нефтепереработки, органического синтеза (в том числе метилакрилат, метил-третбутиловый эфир), смазочно-охлаждающие жидкости, содержимое средств и систем огнетушения (кроме использования для тушения возгораний);

- Твердые коммунальные отходы, мусор, собираемый при сухой уборке помещений, строительные материалы, отходы и мусор, грунт, зола, шлак, окалина, известь, цемент и другие вяжущие вещества, стружка, стекло, пылевидные частицы обработки металлов, стекла, камня и другие минеральные материалы, бумага, растительные остатки и отходы (листва, трава, древесные отходы, плодоовощные отходы и др.);

- Волокнистые материалы (натуральные, искусственные или синтетические волокна, в том числе волос, шерсть, пряжа, ворс, перо) длиной волокна более 3 см, тара, упаковочные материалы и их элементы, любые металлические материалы, в том числе металлическая стружка, опилки, окалина, синтетические материалы (полимерные пленки, гранулы, пылевидные частицы, стружка и др.);

- Бытовые отходы;

- Биологическая масса пищевых производств, фармацевтических производств и других биотехнологических процессов, пищевая продукция как годная, так неликвидная, сырье для ее производства, сыворотка творожная и сырная, барда спиртовая и дрожжевая, глютен и замочная вода (на крахмалопаточных производствах), пивная хмелевая дробина;

-

- Минеральные включения гидравлической крупностью оседания более 2 мм/с, вещества (включения) гидравлической крупностью всплывания более 20 мм, любые неизмельченные предметы и материалы крупнее 2 см;у) не вмешиваться (в т.ч. не демонтировать, не перемещать, не отключать) в работу пожарной сигнализации,

установленной в помещении, без согласования с Управляющей организацией, в противном случае Собственник обязан оплатить расходы по ее ремонту (приведению в первоначальное состояние), вызову пожарной охраны при ее ложном срабатывании.

3.3.4. При обнаружении неисправностей (аварий) оборудования, находящегося внутри принадлежащего Собственнику помещения, при пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах немедленно сообщать о них в Управляющую организацию и - аварийно-спасательную службу, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению.

3.3.5. Допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния общедомового и внутриквартирного оборудования, конструкций и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.6. Обеспечить допуск Управляющей организации для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета не чаще чем один раз в три месяца, для проведения осмотров общего имущества, а также выполнения ремонтных работ на общем имуществе.

3.3.7. Информировать Управляющую организацию об изменении оснований и условий пользования жилищно-коммунальными услугами и их оплаты не позднее 5 рабочих дней с даты произошедших изменений.

3.3.8. Не использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем.

3.3.9. Не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

3.3.10. Не осуществлять самовольного присоединения к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо в технический паспорт помещения.

3.3.11. Не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в проектной документации дома, техническом паспорте помещения;

3.3.12. При неиспользовании принадлежащего Собственнику помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, адреса почтовой связи и адреса, телефоны лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника при его отсутствии более 24 часов, а также в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях, перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего, холодного водоснабжения.

3.3.13. Использовать приборы учета (коллективные (общедомовые), общие (квартирные) или индивидуальные), внесенные в государственный реестр средств измерений и обеспечивать сохранность пломб на них, производить их поверку и замену. В случае отсутствия приборов учета установить их за свой счет, если их обязательная установка предусмотрена законодательством Российской Федерации.

3.3.14. Возмещать Управляющей организации убытки, возникшие по вине Собственника, а также иными лицами, пользующимися помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения обязанностей, указанных в п. 3.3.1, 3.3.3 и 3.3.5. настоящего Договора.

3.3.15. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, протокол должен быть направлен в Управляющую организацию в течение 5 рабочих дней с даты подписания протокола общего собрания собственников.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление данным многоквартирным домом по договору управления. Минимальный перечень вопросов указан в ЖК РФ ст.44. Срок проведения – не позднее первого квартала, следующего за отчетным периодом.

3.3.16. Собственник обязуется предоставлять сведения Управляющей организации в течение 5 (пяти) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- а) о заключении договоров найма (аренды, иного пользования) помещения;
- б) о смене нанимателя, арендатора или иного пользователя помещения, об отчуждении помещения (с предоставлением сведений о государственной регистрации права нового собственника);
- в) о постоянно (временно) зарегистрированных в помещении лицах;
- г) о смене адреса фактической регистрации Собственника помещения.

3.3.17. Заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов, если помещение, находящееся во владении Собственника, имеет статус нежилого, а также в случаях, предусмотренных п. 1.4. и

2.2 настоящего договора, а также если помещение имеет статус жилого помещения или машино-места. При этом, стоимость потребленных ресурсов определяется исходя из тарифа, установленного для ресурсоснабжающей организации, осуществляющей поставку соответствующего коммунального ресурса, по соответствующей категории потребителей и потребленных объемов, определяемых расчетным путем в соответствии с законодательством.

3.3.18. Использовать помещение в соответствии с его назначением. В случае использования жилого помещения в коммерческих целях без изменения его статуса, осуществлять оплату коммунальных услуг по тарифам, установленным ресурсоснабжающими организациями по соответствующей группе потребителей.

3.3.19. Предоставлять показания индивидуальных приборов учёта в период с 23 по 25 число расчетного месяца, если иное не установлено действующим Законодательством РФ.

3.3.20. Нести иные обязанности, установленные жилищным законодательством Российской Федерации.

3.3.21. При заключении Договора, для предоставления платежных документов на оплату за содержание, собственник нежилого помещения обязан указать действительный адрес электронной почты, в случае изменения электронного адреса, предоставить новый адрес в Управляющую организацию в течении 5 рабочих дней любым способом, установленным настоящим Договором.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Вносить предложения по вопросам, связанным с обслуживанием многоквартирного дома, путем направления в Управляющую организацию письменного заявления.

3.4.2. Производить переустройство и/или перепланировку принадлежащего ему помещения, замену сантехнического и иного оборудования в нем с соблюдением требований действующего законодательства.

3.4.3. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору управления в соответствии с законом и разделом 5 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.5. Получать от Управляющей организации информацию, связанную с исполнением настоящего Договора, а также информацию, состав которой, порядок, способы и сроки ее раскрытия установлены законодательством Российской Федерации.

3.4.6. Собственник помещения предоставляет свои персональные данные и дает согласие на их обработку и передачу третьим лицам в целях исполнения своих обязательств по настоящему договору, при условии соблюдения Управляющей организацией требований законодательства о безопасности при их обработке, а также по требованию соответствующих органов в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.4.7. Обратиться в Управляющую организацию с письменным заявлением о реструктуризации задолженности перед Управляющей организацией по настоящему договору путем предоставления отсрочки или рассрочки на срок, не более 12 месяцев.

3.4.8. Осуществлять иные права, установленные законодательством Российской Федерации.

4. СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.

4.1. Собственники помещений на своем общем собрании **обязаны** избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме.

4.2. Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

4.3. В компетенцию Совета многоквартирного дома входит решение вопросов, определенных Жилищным кодексом РФ, решениями общего собрания собственников помещений в доме и настоящим Договором.

5. УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ.

5.1. Если иное не установлено решением общего собрания собственников размер платы за содержание жилого/нежилого помещения и машино-мест, определяется в следующем порядке: размер платы за содержание жилого помещения на момент заключения настоящего Договора составляет 38 руб. 37 коп. с 1 кв.м. помещения Собственника в месяц с даты, установленной в пункте 1.3. настоящего Договора и не включает плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, которая рассчитывается в соответствии с действующим законодательством. В размер платы за содержание жилого помещения не включается НДС (если применимо).

5.2. Указанный размер платы подлежит ежегодной индексации на последний имеющийся индекс потребительских цен

в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги на октябрь с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством. Изменение размера платы не требует внесения изменений в настоящий Договор, если иное не установлено нормативно – законодательным актом.

5.3. При принятии решения об установлении размера платы за содержание жилого/нежилого помещения и машино-мест, Собственники обязаны учитывать предложение Управляющей организации об установлении размера платы за содержание жилого помещения.

В случае проведения общего собрания собственников по вопросу утверждения размера платы за содержание жилого/нежилого помещения и машино-мест, инициатор собрания обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее чем за 30 дней до даты начала проведения общего собрания и предложить ей представить свои предложения по размеру платы и ее обоснованию, но не менее тарифа установленного органами местного самоуправления для данной категории домов.

5.4. Собственниками утвержден размер расходов в составе платы за содержание помещения на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в доме исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации (в соответствии с частью 9.2. статьи 156 ЖК РФ), объем коммунальной услуги предоставленной на общедомовые нужды (для целей содержания общего имущества дома) в случае превышения над нормативами потребления соответствующего коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в доме распределяется в размере превышения между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения в доме. Данный пункт Договора применяется в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников, в соответствии с п 1.4 и 2.2 настоящего Договора.

5.5. Управляющая организация обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата. Соответствующее уведомление может быть размещено одним или несколькими из следующих способов: на платежных документах, на информационных стендах в подъездах дома, на сайте Управляющей организации в сети Интернет, в ГИС ЖКХ.

5.6. Плата за содержание и ремонт жилого и нежилого помещения для каждого Собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы из расчета на 1 кв.м. и доли каждого Собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения.

5.7. При приеме платы по Договору банками и платежными системами с плательщика гражданина может взиматься комиссионное вознаграждение. Внесение платы в кассу или через платежный терминал Управляющей организации или её платежному агенту осуществляется плательщиками без уплаты комиссии.

5.8. Объем потребленных собственником коммунальных ресурсов определяется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации в зависимости от наличия или отсутствия коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета.

5.9. Плата по настоящему договору вносится Собственником, не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным на основании платежных документов, направляемых Собственнику Управляющей организацией не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным.

5.10. Неиспользование Собственником помещения не является основанием для отказа от оплаты по настоящему Договору.

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

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

5.13. Форма и содержание платежного документа для внесения платы по настоящему Договору определяется Управляющей организацией с учетом требований действующего законодательства.

5.14. При оплате содержания жилого помещения и коммунальных услуг без указания назначения платежа (например, путем ссылки на платежный документ, оплачиваемый расчетный период), произведенная оплата распределяется пропорционально начисленным платежам в хронологическом порядке их возникновения. Собственник или иной потребитель вправе предварительно или в течение не более чем 30 дней с даты оплаты письменно сообщить Управляющей

организации об определении или изменении назначения платежа по всем или отдельным платежным операциям, по истечении указанного срока заявления об определении или изменении назначения платежа рассмотрению не подлежат.

5.15. Собственникам (иным владельцам в установленных законом или Договором случаях) нежилых помещений (кроме машино-мест) предъявляется к оплате расчетная часть платежного документа и счет на оплату (универсальный платежный документ), путем их направления посредством электронной почты плательщикам и последующего вручения подлинников таких документов по месту нахождения Управляющей организации, если иное не предусмотрено отдельным соглашением между Собственником (владельцем) и Управляющей организацией. При заключении Договора, собственник нежилого помещения обязан указать действительный адрес электронной почты.

5.16. В случае неисполнения собственниками и пользователями помещений (законными владельцами или пользователями помещений, не являющимися собственниками) обязанности по внесению платы за содержание жилого помещения или коммунальные услуги дееспособные и ограниченные судом в дееспособности пользователи помещений несут солидарную с собственником ответственность по оплате содержания жилого помещения и коммунальных услуг.

5.17. Управляющая организация вправе самостоятельно перераспределять денежные средства, поступившие в рамках платы за содержания жилого помещения на услуги (работы), оказываемые по настоящему Договору.

5.18. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Советом многоквартирного дома, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Контроль осуществляется в том числе путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказываемых услуг, а также другой информации о деятельности Управляющей организации, связанной с исполнением настоящего Договора;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- составления актов о нарушении условий Договора с привлечением представителя Управляющей организации;
- инициирования общего собрания собственников с участием представителей Управляющей организации по вопросу рассмотрения результатов деятельности Управляющей организации;
- обращения в органы государственного и муниципального жилищного контроля.

6.3. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается календарный год.

6.4. Не позднее первого квартала, следующего за отчетным периодом, Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников - председателю совета многоквартирного дома, а при его отсутствии - любому уполномоченному общим собранием собственников собственнику помещений в доме, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества МКД за отчетный период.

Стороны вправе дополнительно составлять Акты, подтверждающие оказание услуг за меньший период или по отдельным видам работ или услуг. Такие Акты имеют юридическую силу и являются доказательством выполнения работ или оказания услуг. При составлении Акта за год в него включаются все услуги, оказанные за отчетный период, включая услуги, приемка которых ранее была подтверждена промежуточными Актами. При наличии подписанного промежуточного Акта Председатель Совета многоквартирного дома не вправе заявлять возражения в этой части при подписании Акта за год.

6.5. Объем выполненных работ (услуг) по управлению МКД в Акте не указывается и представителем собственников не утверждается.

6.6. Предоставление Акта Представителю собственников помещений осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений МКД. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающемся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном МКД. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

6.7. Представитель собственников помещений в МКД в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента предоставления акта, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений в Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

6.8. В случае если Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке.

6.9. В случае если в МКД не выбран уполномоченный Представитель собственников помещений в МКД либо - истек срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником помещений в этом МКД.

6.10. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, либо утвержденному плану советом дома МКД, поступившему в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником (Председателем совета МКД). При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в МКД не требуется.

6.11. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в МКД претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества МКД, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. №491, работы (услуги) по содержанию общего имущества МКД считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон своих обязательств, вытекающих из настоящего Договора, а также виновных действий любой Стороны, виновная Сторона обязана возместить другой Стороне прямые убытки, причиненные таким неисполнением или ненадлежащим исполнением, а также виновными действиями.

7.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за причиненный имущественный ущерб, а также физический и моральный вред в результате:

- самовольного переоборудования, переустройства, перепланировки помещения и ремонта общего имущества, расположенного в помещении собственника;
- последствий аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника, возникших по его вине;
- не допуска в помещение для проведения ремонтных и аварийно-восстановительных работ общего имущества МКД;
- загрязнения и порчи общего имущества МКД, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;
- потребление коммунальных ресурсов помимо приборов учета путем присоединения к инженерным коммуникациям, являющимся общим имуществом собственников МКД.

7.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему договору Собственник вправе требовать соразмерного уменьшения размера стоимости услуг Управляющей организации, а также возмещения ущерба, причиненного неисполнением Управляющей организацией своих обязательств.

7.4. Управляющая организация не несет ответственности за материальный ущерб, нанесенный аварийными ситуациями, возникшими в результате:

- изношенности и неисправности конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем и

оборудования, если для их устранения требуется проведение капитального ремонта и их устранение посредством текущего ремонта в полном объеме невозможно или нецелесообразно по экономическим и (или) техническим причинам;

- действий (бездействий) Собственников и иных пользователей помещений в многоквартирном доме, приведших к причинению вреда;

- использования Собственниками общего имущества и принадлежащих им помещений не по назначению, с нарушением требований действующего законодательства, Правил пользования помещениями в доме, установленных настоящим Договором;

- невыполнения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;

- аварий, произошедших в результате противоправных действий третьих лиц (вандализм, поджог, кража, причинение вреда и пр.).

7.5. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом.

7.6. Управляющая организация освобождается от ответственности за причинение вреда, если докажет, что вред причинен вследствие нарушения Собственниками, нанимателями и иными пользователями помещений в многоквартирном доме установленных правил пользования и содержания жилых и нежилых помещений, а равно неприятия разумных мер безопасности, защите и сохранению своего и чужого имущества.

7.7. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам:

- если в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- если невыполнение обязательств явилось следствием обстоятельств неодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, в результате событий чрезвычайного характера.

- если невыполнение обязательств явилось следствием противоправных действий (бездействий) третьих лиц.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор заключен на срок (5) пять лет.

Управляющая организация обязана приступить к управлению домом с даты включения дома в перечень домов, деятельность по управлению которыми Управляющая организация осуществляет на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

8.2. Настоящий Договор, содержащий все существенные условия и направленный для его утверждения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, является офертой и выражает намерение Управляющей организации заключить настоящий Договор с Собственниками на указанных в нем условиях, а принятое Собственниками на общем собрании решение об утверждении условий настоящего Договора (протокол № 1/2022 от «24» января 2022г.) является ее полным и безоговорочным акцептом. Подписание решения собственника помещения при условии, что собственник голосовал за утверждение настоящего Договора управления, является подписанием настоящего Договора таким собственником. При этом каждый собственник вправе подписать настоящий Договор путем проставления подписи в реестре собственников, подписавших настоящий Договор.

8.3. Если не менее чем за 2 (два) месяца до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из Сторон не заявит об отказе от его пролонгации, Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При этом отказ от пролонгации Договора со стороны Собственников, направляемый Управляющей организацией, должен быть подтвержден решением общего собрания Собственников об отказе от пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается недействительными и ненаправленным. В случае отказа от пролонгации Договора Управляющая организация не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения срока действия Договора, уведомляет о своем отказе Председателя Совета многоквартирного дома (при наличии в доме Совета многоквартирного дома и выбранного председателя такого Совета) путем направления заказным письмом или вручения под роспись уведомления об отказе от пролонгации Договора, а в иных случаях - путем размещения письменных уведомлений на информационных стендах в подъездах домов, что должно быть подтверждено актом, составленным Управляющей организацией и подписанным не менее чем 2 (двумя) собственниками помещений в доме и фотототчетом.

8.4. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по инициативе любой из Сторон настоящего Договора. В

случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе одной из Сторон решение об этом и порядок уведомления другой Стороны осуществляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и п. 8.3. настоящего Договора. В этом случае Договор прекращает свое действие по истечении 2 (двух) месяцев со дня направления другой Стороне соответствующего уведомления, а в случае уведомления посредством размещения уведомления на информационном стенде в подъезде дома – с даты размещения соответствующего уведомления. В случае если расторжение Договора инициировано Собственниками, и объем денежных средств, оплаченных Собственниками за услуги по Договору, не превышает объем израсходованных денежных средств на оказанные Управляющей организацией услуги, Управляющая организация в платежных документах за последний отчетный период выставляет всю сумму денежных средств, необходимых для полного погашения задолженности за уже оказанные Собственникам услуги.

9. ИНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Договор составляется в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Экземпляры договора имеют одинаковую юридическую силу.

9.2. При заключении и исполнении настоящего Договора Собственники и иные потребители дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных Собственников, иных потребителей, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в т.ч. передачу представителю, уполномоченной организации для взыскания задолженности по настоящему Договору в судебном порядке, специализированной организации для осуществления информационно-расчетного обслуживания, иным третьим лицам, выполняющим работы или оказывающим услуги, направленные на исполнение обязательств по данному Договору), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных в соответствии с требованиями Федерального закона "О персональных данных" от 27.07.2006 №152-ФЗ. Обработка персональных данных может осуществляться с использованием средств автоматизации и без использования таковых.

Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем Договоре, считается также полученным Управляющей организацией от Собственников с момента оплаты по первому платежному документу для внесения оплаты по Договору или по факту обращения в Управляющую организацию.

9.3. Собственники выражают согласие на передачу персональных данных привлеченной Управляющей организацией подрядной организации с целью совершения действий по:

- осуществлению расчетов, начислений, перерасчетов платы за содержание жилого помещения, коммунальные и иные услуги, оказываемые по настоящему Договору;
- подготовке платежного документа;
- размещению платежного документа в ГИС ЖКХ;
- осуществлению претензионно-исковой работы, направленной на снижение размера задолженности Собственников и иных пользователей помещений в многоквартирном доме за услуги, оказываемые и выполняемые по Договору;

- обработке обращений Собственников и иных потребителей;
- предоставление сведений в ресурсоснабжающую организацию, оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами в случаях и объеме, предусмотренных действующим законодательством.

9.4. Для целей исполнения договорных обязательств обработке подлежат следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, номера телефонов и адреса электронной почты, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора.

9.5. Хранение персональных данных осуществляется в течение срока действия настоящего Договора, а также в течение сроков исковой давности по окончании действия Договора.

9.6. Обращение, заявление, жалоба Собственника или иного потребителя считается полученной Управляющей организацией при условии, что они содержат сведения о заявителе, способе его отправки, позволяющие идентифицировать заявителя (отправителя) в качестве Собственника или иного потребителя.

9.7. Обязательства Управляющей организации не распространяются на недостатки многоквартирного дома, связанные с его естественным (физическим) износом. Естественный (физический) износ дома – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств здания из-за воздействия человека и внешней среды, а именно утрата прочности, устойчивости и надёжности конструктивных элементов многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования.

9.8. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем направления Собственнику(ам) помещений (потребителям) заказного (ценного) письма по адресу последнего известного адреса их постоянного проживания (месту нахождения – для юридических лиц), если иной адрес не указан самим Собственником (потребителем);

б) посредством направления телеграммы Собственнику(ам) помещений (потребителям) по адресу нахождения их помещения в данном МКД;

в) путем вручения уведомления Собственнику (потребителю) лично под расписку;

г) путем размещения сообщения на доске объявлений МКД (для уведомления всех Собственников (потребителей) в доме). Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном МКД. Путем размещения сообщения на входной двери помещения (без указания персональных данных) или опущены в почтовый ящик, что должно быть подтверждено актом, составленным Управляющей организацией и подписанным не менее чем 2 (двумя) собственниками помещений в доме и фотоотчетом (для информирования конкретного Собственника (потребителя)). В случае отсутствия сведений о собственнике и (или) его адресе уведомление направляется по адресу соответствующего помещения или опускается в почтовый ящик помещения, что должно быть подтверждено актом, составленным Управляющей организацией и подписанным не менее чем 2 (двумя) собственниками помещений в доме и фотоотчетом.

д) путем размещения сообщения в уведомление через личный кабинет Собственника в Системе.

9.9. Дата, с которой Собственник(и) считается (ютя) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня, следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

9.10. 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.

9.11. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка и т.п.) Собственники предоставляют Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, почтовые адреса, фамилия, имя, отчество), имеющих доступ в помещение собственника на случай возникновения аварийных ситуаций. В указанных случаях обязанность по получению согласия таких лиц на обработку их персональных данных обеспечивает Собственник, для Управляющей организации такое согласие предполагается полученным.

9.12. Обращение, заявление, жалоба Собственника или иного потребителя считается полученной Управляющей организацией при условии, что они содержат сведения о заявителе, способе его отправки, позволяющие идентифицировать заявителя (отправителя) в качестве Собственника или иного потребителя.

9.13. Обязательства Управляющей организации не распространяются на недостатки многоквартирного дома, связанные с его естественным (физическим) износом. Естественный (физический) износ дома – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств здания из-за воздействия человека и внешней среды, а именно утрата прочности, устойчивости и надёжности конструктивных элементов многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования.

9.14. Управляющая организация исходя из фактической собираемости платежей жителей многоквартирного дома, наличия предписаний органов государственного и (или) муниципального жилищного контроля (надзора), актов внепланового осмотра, может обратиться к Совету многоквартирного дома (Собственникам – при отсутствии Совета многоквартирного дома) для внесения изменений в план текущего ремонта многоквартирного дома, а также организации общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по вопросу о сборе дополнительных средств для сохранения, дополнения плана текущего ремонта многоквартирного дома.

9.15. В случае отказа Совета многоквартирного дома (Собственников) от изменения плана текущего ремонта многоквартирного дома и наличия предписаний органов государственного и (или) муниципального жилищного контроля (надзора), Управляющая организация вправе взыскать убытки, понесенные в связи с производством работ по предписаниям, и(или) уменьшить план текущего ремонта в одностороннем порядке, исключив часть работ/услуг на общую сумму, равную стоимости работ/услуг, указанных в предписании органа государственного и(или) муниципального жилищного контроля (надзора), при уменьшении плана текущего ремонта по данному основанию допускается отклонение от стоимости работ/услуг, указанных в предписании, не более чем на 10%. Отказ

Собственников оформляется решением общего собрания собственников, Совета многоквартирного дома – протоколом заседания Совета.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение 1. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома.

Приложение 2. Перечень работ/услуг по содержанию и ремонту общего имущества, предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования.

Приложение 3. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственниками помещений многоквартирного дома.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ООО "УК "КАЧЕСТВО ЖИЗНИ"

ИНН 5260479708, КПП 526001001

ОГРН 1215200033465

Расчетный счет: 40702810842000048337

Банк ВОЛГО-ВЯТСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

к/сч 30101.810.9.000000000603

БИК 042202603

Юридический и фактический адрес: 603000,

Нижегородская область, г.Н.Новгород,

ул. Ульянова, дом 26/11, оф. 302

адрес электронной почты: info@lqnn.ru

**Собственники помещений многоквартирного дома
в соответствии с протоколом общего собрания
собственников (лиц, принявших помещение от за-
стройщика по акту приема-передачи)
№1/2022 от 24.01.2022г. и реестром собственников,
подписавших договор**

Представитель по доверенности

 / Шувалов А.В. /



Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Адрес многоквартирного дома:		Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, город Нижний Новгород, улица Родионова, дом 19	
Год ввода в эксплуатацию:		2021	
Этажность:		22 (в т.ч. подземных этажей – 1)	
Количество квартир:		171	
Количество нежилых помещений:		68	
Общая площадь многоквартирного дома:		18 558,6	
Общая площадь жилых помещений с балконами и лоджиями:		10151,4	
Общая площадь нежилых помещений:		4842,6	
Площадь земельного участка:		6 473,6 кв.м.	
Кадастровый номер земельного участка:		52:18:0060187:306	
№№	Наименование, технические характеристики	Единица измерения	Количество
1	Межквартирные ж/б лестничные площадки	м2	Согласно технической документации
2	Лестницы ж/б (подъездные и приподъездные)	м2	Согласно технической документации
3	Лифтовые шахты ж/б	м2	Согласно технической документации
4	Лифтовые кабины	шт.	5
5	Коридоры (внутриподъездные)	м2	Согласно технической документации
6	Технический этаж	м2	Согласно технической документации
7	Чердачное помещение	м2	-
8	Технический подвал	м2	Согласно технической документации
9	Газовая котельная	шт.	0
10	Крыши	м2	Согласно технической документации
11	Электрическая проводка	м	Согласно технической документации
12	Санитарно-техническое оборудование	шт.	4
13	Тепловой пункт	шт.	1
Инженерное оборудование			
Системы теплоснабжения			
14	Трубопроводы	м	Согласно технической документации
15	Отопительные приборы	шт.	608
16	Приборы КИП (манометры, термометры, приборы учета тепловой энергии и теплоносителя)	шт.	13
17	Запорная арматура, задвижки, вентили.	шт.	408
Системы холодного водоснабжения			

18	Водопроводные трубы	м	Согласно технической документации
19	Запорная арматура, задвижки, вентили	шт.	Согласно технической документации
20	Приборы КИП	шт.	6
Системы водоотведения (канализации)			
21	Канализационные трубы	м	Согласно технической документации
Система горячего водоснабжения			
22	Трубы системы ГВС	м	Согласно технической документации
23	Запорная арматура, задвижки, вентили	шт.	Согласно технической документации
Система автоматической пожарной сигнализации			
24	Система автоматической пожарной сигнализации	шт.	1
Система дымоудаления и вентиляции			
25	Система дымоудаления и вентиляции	шт.	1
Внутренний пожарный водопровод и насосное пожаротушение			
26	Внутренний пожарный водопровод и насосное пожаротушение	шт.	1
Системы газоснабжения			
27	Газовые трубы	м	Согласно технической документации
28	Задвижки вентили	шт.	0
29	Узел учета расхода газа	шт.	0
Системы электроснабжения			
30	Шкафы вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления;	шт.	12
31	Внутридомовые электрические сети питания электроприемников общедомовых потребителей;	м	Согласно технической документации
32	Этажные щитки и шкафы, в том числе слаботочные с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков энергии	шт.	28
33	Осветительные установки общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, у мусоросбросов и мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях	шт.	544
34	Силовые и осветительные установки, автоматизации котельных и установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов и других помещений;	шт.	18
35	Электрические установки систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств (АЗУ) дверей дома.	шт.	1

Земельный участок, входящий в состав общего имущества МКД			
Земельный участок, общая площадь	(га)		6 473,6
Ограждения	(м.п.)		262
Застройка	(м2)		3219,52
Тротуары	(м2)		1612м2
Асфальт	(м2)		1311,5
Зеленые насаждения, газон	(м2)		421,9
Газон с георешеткой	(м2)		1179,4
Деревья	шт.		7
Кустарники	шт.		48
Малые архитектурные формы		детская игровая площадка, качели, качели гнездо, тоннель, спортивный комплекс, урны, шезлонги, стол, скамейки, евроконтейнеры.	Согласно технической документации
Ливневая сеть			
Люки	шт.		16
Приемные колодцы	шт.		21
Ливневая канализация (тип-закрытая сеть)			
Материал, трубопровод из напорных полиэтиленовых труб	м		540
Труба гофрированная	м		159
ПЭ 100 техническая	м		9,5

Управляющая организация
ООО «УК «Качество жизни»

Собственники помещений
многоквартирного дома
в соответствии с протоколом
общего собрания собственников
(лиц, принявших помещение от застройщика
по акту приема-передачи)
№1/2022 от 24.01.2022г. и реестром собственников,
подписавших договор



/ Шувалов А.В. /

Приложение № 2
к Договору управления многоквартирным домом
от «24» января 2022 г.

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

Согласно п. 1.1. настоящего Договора Управляющая организация обязуется оказать Собственнику следующие виды услуг:

1. Управление многоквартирным домом.
2. Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

1 Услуга по управлению 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 Активирование фактов неисполнения/ненадлежащего исполнения подрядчиками (исполнителями) договорных обязательств	Ежемесячно По мере необходимости
1.3.	Передача в пользование третьим лицам части общего имущества многоквартирного дома	Заключение договоров о передаче в пользование третьим лицам части общего имущества многоквартирного дома	По решению общего собрания собственников многоквартирного дома
1.4.	Работа с обращениями собственников	Прием обращений собственников Подготовка и направление ответов на обращения Организация учета их исполнения	Ежемесячно
1.5.	Подготовка и представление собственникам предложений о проведении текущего ремонта	Осмотр и активирование состояния общего имущества.	По мере необходимости но не реже 1 раза в год
1.6.	Регистрация граждан по месту жительства, пребывания	Постановка на регистрационный учет; Снятие с регистрационного учета; Выдача справок	По мере необходимости
1.7.	Ведение бухгалтерского учета и отчетности	Ведение лицевого счета многоквартирного дома; Ведение лицевых счетов собственников помещений многоквартирного дома	Ежемесячно
1.8.	Организация начислений платежей за услуги	Расчет размера платы за оказанные услуги; Распечатка и доставка квитанций	Ежемесячно Ежемесячно
1.9.	Обеспечение сохранности и надлежащего использования объектов общего имущества	Установка антивандальных систем; Взаимодействие с правоохранительными органами; Проверка сохранности общего имущества	По решению общего собрания собственников В соответствии с п. 2.1. настоящего Приложения.
1.10.	Взыскание задолженности по оплате услуг	Направление претензий должникам; Обращение в суд	Ежемесячно
1.11.	Организация перерасчета платы за коммунальные услуги	Рассмотрение заявлений собственников произвести перерасчет; Активирование фактов неисполнения/ненадлежащего исполнения подрядчиками (исполнителями) договор-	По мере необходимости По мере необходимости

		ных обязательств; Снятие показаний индивидуальных приборов учета	1 раз в 3 месяца
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	Услуга по содержанию и текущему ремонту 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; Холодное и горячее водоснабжение, канализация, отопление; Тепловые вводы; Мусоропроводы; Электрооборудование; Внутридомовые сети, оборудование и пульта управления оперативной диспетчерской связи; Вспомогательные помещения здания (лестничные клетки, чердаки, подвалы, технические подполья) с проверкой оборудования и коммуникаций находящихся в них; Полы в местах общего пользования; Придомовая территория; Фасады	2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации 2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации 1 раз в год 1 раз в год в период подготовки к отопительному сезону 2 раза в год 1 раз в год 4 раза в год 2 раза в год 4 раза в год 4 раза в год Ежедневно 2 раз в год
2.2.	Освещение помещений общего пользования	Замена светильников (люминисцентных, полугерметичных для ламп накаливания); ремонт светильников люминисцентных с заменой стартеров и ламп; ремонт полугерметичной осветительной арматуры; Замена автоматов, переключателей пакетных, устройств защитного отключения, выключателей и отдельных участков электропроводки	По мере необходимости
2.3.	Обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования	Устранение причин подтопления подвальных помещений; Устранение протечек, утечек, срывов гидравлических затворов, санитарных приборов и негерметичности стыковых	По мере необходимости

		соединений в системах канализации; Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях; Заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей; Герметизация вводов в подвальные помещения и технические подполья;	
2.4.	Санитарное содержание помещений общего пользования	Влажное подметание лестничных площадок и маршей; Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов; Мытье пола кабины лифта; Мытье лестничных площадок и маршей; Обметание пыли с потолков; Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков; Влажная протирка подоконников, отопительных приборов; Мытье окон; Очистка металлической решетки и прямка. Уборка площадки перед входом в подъезд; Очистка прямка	2 раза в месяц Ежедневно 1 раз в неделю 1 раз в месяц 1 раз в год 1 раз в год 1 раз в год 1 раз в год 1 раз в неделю 1 раз в неделю
2.5.	Обслуживание мусоропроводов (при наличии)	Профилактический осмотр мусоропроводов Удаление мусора из мусороприемных камер; Уборка мусороприемных камер; Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов; Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода; Дезинфекция мусоросборников; Устранение засора	2 раза в месяц Ежедневно Ежедневно 1 раз в неделю 2 раз в месяц 2 раз в месяц По мере необходимости
2.6.	Меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности	Проверка и наладка систем противопожарной сигнализации (при наличии).	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; Промывка и опрессовка системы центрального отопления; Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних систем центрального отопления; Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения; Смена прокладок у водозапорной	По мере необходимости 1 раз в год в период подготовки к отопительному сезону По мере необходимости По мере необходимости

		арматуры; Набивка сальников у водозапорной арматуры; разборка, прочистка и сборка вентелей	1 раз в год
2.8.	Поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной и технической документацией многоквартирного дома.	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; Смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов; Лестницы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей: восстановление отдельных участков и элементов;	По мере необходимости
2.9.	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	<p><i>К весенне-летней эксплуатации:</i> Очистка кровель от посторонних предметов и мусора; Укрепление водосточных труб, колен, воронок; Консервация системы отопления; Переключение внутреннего водостока на летний режим работы. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок, если они входят в состав общего имущества. Приведение в порядок чердачных и подвальных помещений. Проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт. Ремонт отмосток при просадках, отслоении от стен. Ремонт полов в подвалах и на лестничных клетках. Укрепление домовых знаков. Непредвиденные работы.</p> <p><i>К осенне-зимней эксплуатации:</i> Ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления. Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре. Ремонт кровель. 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), очистка от коррозии и окраска газопроводов (по балансовой принадлежности), ограждение приемков в подвалах, восстановление освещения во взрывобезопасном исполнении, герметизация вводов инженерных коммуникаций. Замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, ремонт входных дверей и дверей вспомогательных помещений. Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях.</p>	<p>С 1 января по 25 апреля</p> <p>с 1 мая по 1 сентября</p>

		Устранение причин подтопления подвальных помещений. Переключение внутреннего водостока на зимний режим работы.	
2.10.	Уборка придомовой территории	<i>Летний период (подметание)</i> Тротуар 1 класса; Тротуар 2 класса; Тротуар 3 класса <i>Зимний период (сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада)</i> Тротуар 1 класса; Тротуар 2 класса; Тротуар 3 класса Очистка урн от мусора Промывка урн	1 раз в двое суток 1 раз в сутки 2 раза в сутки Через 3 суток Через 2 суток Через 1 сутки 1 раз в 2 суток 1 раз в месяц
2.11.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Прием и рассмотрение заявок собственников и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме; Обеспечение устранения аварий и неисправностей в общем имуществе собственников помещений; Учет устранения недостатков; Восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности граждан	По мере необходимости

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

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	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 (в подъездах): в зимнее время в летнее время	1 сутки 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
ДЫМОХОДЫ	
Трещины и неисправности в дымоходах, газоходах, вызывающие отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания (в отношении общедомового имущества)	1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их	незамедлительно

сопряжений (с фитингами, арматурой, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления)	
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 в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но 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)	7 суток
ЛИФТ	
Неисправности лифта	не более 1 суток

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

Управляющая организация
ООО «УК «Качество жизни»

Собственники помещений
многоквартирного дома
в соответствии с протоколом
общего собрания собственников
(лиц, принявших помещение от застройщика
по акту приема-передачи)
№1/2022 от 24.01.2022г. и реестром собственников,
подписавших договор

/ Шувалов А.В. /



АКТ
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования
между Управляющей организацией и Собственниками помещения многоквартирного дома.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора управления многоквартирным домом, заключенного между ООО «УК «Качество жизни» именуемым в дальнейшем «Управляющая организация», и собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Н.Новгород, ул. Родионова, д. 19, именуемыми в дальнейшем «Собственник» и составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником установлена:

Вид сети, оборудования	Зона ответственности Управляющей организации	Зона ответственности Собственника помещения
Отопление	До контргайки радиатора отопления в помещении Собственника при имеющейся перемычке перед отопительным прибором	При наличии запирающих устройств на подводке к радиатору – разводка от первого запирающего устройства (включая запирающее устройство) При отсутствии запирающих устройств на подводке к радиатору – от контргайки (включая контргайку) радиатора отопления
Горячее водоснабжение	Стояки, ответвления от стояков до первого запирающего устройства включительно на стояке ГВС в помещении Собственника	Разводка внутри помещения Собственника от первого запирающего устройства на стояке ГВС в помещении Собственника
Холодное водоснабжение	Стояки, ответвления от стояков до первого запирающего устройства включительно на стояке ХВС в помещении Собственника	Разводка внутри помещения Собственника от первого запирающего устройства на стояке ХВС в помещении Собственника
Система электроснабжения	Вводные шкафы, вводно-распределительные устройства, аппаратура защиты, контроля и управления, коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии, этажные щитки и шкафы, осветительные установки помещений общего пользования, электрические установки систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов.	Разводка от пакетного переключателя или автоматического выключателя, установленного до индивидуального прибора учёта.
Канализация	До места присоединения сантехнических приборов или канализационной разводки в помещении Собственника к канализационному стояку	От места присоединения сантехнических приборов или канализационной разводки в помещении Собственника к канализационному стояку
Приборы учета ГВС, ХВС, отопления, электрической энергии	Общедомовые (при наличии)	Индивидуальные (обшквартирные) (при наличии)

2. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 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 организации, (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, полученных Управляющей организацией на содержание и текущий ремонт.

4. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, 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 организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения таких работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий и иных негативных последствий, вызванных проведением таких работ, производится за счет средств Собственника*.

6. Ответственность за эксплуатацию отопительных приборов, находящихся в помещении Собственника возлагается на Собственника данного помещения.

7. Ответственность за эксплуатацию отопительных приборов, находящихся в местах общего пользования несет Управляющая организация.

8. Ответственность за эксплуатацию стояков внутридомовой системы отопления, горячего/холодного водоснабжения, первых отключающих устройств на ответвлениях от стояков, находящихся в помещении Собственника, но обслуживающих более одного помещения, несет Управляющая организация.

**В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.*

Управляющая организация
ООО «УК «Качество жизни»

**Собственники помещений
многоквартирного дома
в соответствии с протоколом
общего собрания собственников
(лиц, принявших помещение от застройщика
по акту приема-передачи)
№1/2022 от 24.01.2022г.
и реестром собственников,
подписавших договор**



/ Шувалов А.В. /

Правила пользования помещениями в доме.

Собственники или иные потребители обязаны соблюдать следующие требования:

- 1) не производить перенос инженерных сетей;
- 2) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (для жилого помещения);
- 3) не осуществлять монтаж и демонтаж приборов отопления, регулирующей или запорной арматуры в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающей оказание услуг другим пользователям, не изменять тип приборов отопления и материал труб системы отопления внутри помещения без согласования с Управляющей организацией;
- 4) не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- 5) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- 6) не создавать препятствий для доступа к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, эвакуационные пути, в т.ч. входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши;
- 7) не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества, и предметы.
- 8) не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены и конструкции в местах общего пользования;
- 9) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещениям иных собственников либо общему имуществу дома;
- 10) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;
- 11) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплит-систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик дома;
- 12) не создавать повышенного шума в помещениях Собственника и местах общего пользования с понедельника по пятницу включительно с 22.00 часов до 07.00 часов (при производстве ремонтных работ с 20.00 часов до 07.00 часов), в субботу, воскресенье и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни с 23.00 до 10.00 (при производстве ремонтных работ с 20.00 до 10.00), а также ежедневно с 12.30 до 15.00;
- 13) не допускать попадание в систему водоотведения предметов и отходов, которые могут привести к засору, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
- 14) использовать лифты в соответствии с правилами их эксплуатации;
- 15) не курить в местах общего пользования;
- 16) убирать 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, не создавать препятствий для механизированной и ручной уборки придомовой территории, проезда специальных транспортных средств (машин экстренных служб). Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства на расстоянии, меньшем, чем 5 метров от стены дома, а также в иных местах, не предназначенных для стоянки транспортных средств;
- 17) Не осуществлять выброс веществ, материалов, отходов и сточных вод, запрещенных к сбросу в централизованные системы водоотведения, а именно:

• Вещества, способные образовывать в централизованной системе водоотведения взрывоопасные, токсичные и (или) горючие газы, органические растворители, горючие и взрывоопасные вещества (нефть, бензин, керосин и др.), синтетические и натуральные смолы, масла, мазут, лакокрасочные

материалы и отходы, продукты и отходы нефтепереработки, органического синтеза (в том числе метилакрилат, метил-третбутиловый эфир), смазочно-охлаждающие жидкости, содержимое средств и систем огнетушения (кроме использования для тушения возгораний);

- Твердые коммунальные отходы, мусор, собираемый при сухой уборке помещений, строительные материалы, отходы и мусор, грунт, зола, шлак, окалина, известь, цемент и другие вяжущие вещества, стружка, стекло, пылевидные частицы обработки металлов, стекла, камня и другие минеральные материалы, бумага, растительные остатки и отходы (листва, трава, древесные отходы, плодоовощные отходы и др.);

- Волокнистые материалы (натуральные, искусственные или синтетические волокна, в том числе волос, шерсть, пряжа, ворс, перо) длиной волокна более 3 см, тара, упаковочные материалы и их элементы, любые металлические материалы, в том числе металлическая стружка, опилки, окалина, синтетические материалы (полимерные пленки, гранулы, пылевидные частицы, стружка и др.);

- Биологическая масса пищевых производств, фармацевтических производств и других биотехнологических процессов, пищевая продукция как годная, так неликвидная, сырье для ее производства, сыворотка творожная и сырная, барда спиртовая и дрожжевая, глютен и замочная вода (на крахмалопаточных производствах), пивная хмелевая дробина.

- Минеральные включения гидравлической крупностью оседания более 2 мм/с, вещества (включения) гидравлической крупностью всплывания более 20 мм, любые неизмельченные предметы и материалы крупнее 2 см;

18) Не осуществлять выброс веществ, материалов, отходов и сточных вод, запрещенных к сбросу в централизованные системы водоотведения, а именно:

- Вещества, способные образовывать в централизованной системе водоотведения взрывоопасные, токсичные и (или) горючие газы, органические растворители, горючие и взрывоопасные вещества (нефть, бензин, керосин и др.), синтетические и натуральные смолы, масла, мазут, лакокрасочные материалы и отходы, продукты и отходы нефтепереработки, органического синтеза (в том числе метилакрилат, метил-третбутиловый эфир), смазочно-охлаждающие жидкости, содержимое средств и систем огнетушения (кроме использования для тушения возгораний).

- Твердые коммунальные отходы, мусор, собираемый при сухой уборке помещений, строительные материалы, отходы и мусор, грунт, зола, шлак, окалина, известь, цемент и другие вяжущие вещества, стружка, стекло, пылевидные частицы обработки металлов, стекла, камня и другие минеральные материалы, бумага, растительные остатки и отходы (листва, трава, древесные отходы, плодоовощные отходы и др.).

- Волокнистые материалы (натуральные, искусственные или синтетические волокна, в том числе волос, шерсть, пряжа, ворс, перо) длиной волокна более 3 см, тара, упаковочные материалы и их элементы, любые металлические материалы, в том числе металлическая стружка, опилки, окалина, синтетические материалы (полимерные пленки, гранулы, пылевидные частицы, стружка и др.).

- Биологическая масса пищевых производств, фармацевтических производств и других биотехнологических процессов, пищевая продукция как годная, так неликвидная, сырье для ее производства, сыворотка творожная и сырная, барда спиртовая и дрожжевая, глютен и замочная вода (на крахмалопаточных производствах), пивная хмелевая дробина.

- Минеральные включения гидравлической крупностью оседания более 2 мм/с, вещества (включения) гидравлической крупностью всплывания более 20 мм, любые неизмельченные предметы и материалы крупнее 2 см

19) не нарушать права других Собственников и проживающих в доме лиц.

20) выполнять иные требования, предусмотренные правилами пожарной безопасности, строительными нормами и правилами, жилищным, санитарно-эпидемиологическим законодательством.

Управляющая организация
ООО «УК «Качество жизни»

Собственники помещений
многоквартирного дома
в соответствии с протоколом общего собрания
собственников (лиц, принявших помещение от застройщика
по акту приема-передачи) №1/2022 от 24.01.2022г.
и реестром собственников, подписавших договор



/ Шувалов А.В. /