

ДОГОВОР № 5-Д
управления многоквартирным домом

пос. Дружный
Кстовского района Нижегородской области

«01» июня 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Дружный-2», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице **директора Бедновой Ольги Ивановны**, действующей на основании Устава с одной стороны, и

Собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома № 5, расположенного в пос. Дружный Кстовского района Нижегородской области (Перечень собственников, Приложение к договору №1), именуемые в дальнейшем Собственник, заключили настоящий договор управления многоквартирным жилым домом (далее Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения.

1.1. Управляющая компания по поручению собственников **жилых и нежилых** помещений в многоквартирном доме (далее – собственников) по адресу: Нижегородская область, Кстовский район, п. Дружный, д. 5 (далее – многоквартирный дом) в соответствии с решением общего собрания собственников (протокол общего собрания №__ от «24» мая 2021 г. собственников помещений в многоквартирном доме) обязуется в течение согласованного Договором срока в интересах и за счет Собственника оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, в составе, объемах и периодичностью, определяемых в приложении к настоящему договору, а также осуществлять иную направленную на достижение целей Договора деятельность (п. 2 ст. 162 ЖК РФ).

1.2. Управляющая компания обеспечивает в рамках договора благоприятные и безопасные условия проживания граждан путем оказания услуг по управлению и надлежащему содержанию (санитарному, техническому), текущему ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг Собственнику, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника. Управление многоквартирным домом должно осуществляться в соответствии с перечнем работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290; перечнем коммунальных услуг, предоставление которых собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме обеспечивается в рамках договора управления в порядке, установленном [Правилами](#) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354; перечнем работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих [правилам](#) осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, стандартам управления многоквартирным домом и направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. N 416 Для этого Собственники поручают управляющей компании, а управляющая компания принимает на себя обязательства выступить в качестве Агента и за вознаграждение заключить договоры с поставщиками коммунальных услуг от имени управляющей компании, но в интересах и за счет Собственников. По сделкам (договоры на поставку коммунальных услуг) совершенным Управляющей компанией с третьими лицами (поставщиками коммунальных услуг) от своего имени и за счет Собственников приобретает права и становится обязанной Управляющая компания. При этом Собственники на прямую получают коммунальные услуги от поставщиков коммунальных услуг, с которыми Управляющей компанией заключены договоры и на прямую, на расчетный счет указанный в ежемесячно выставляемом счете-квитанции на оплату, производят оплату поставщикам коммунальных услуг.

1.3. В случае принятия общим собранием собственников решения о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, работы по капитальному ремонту производятся Управляющей компанией в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему договору. Дополнительное соглашение заключается Сторонами в течение 1 месяца с момента принятия такого решения и должно в обязательном порядке содержать: перечень работ, сроки выполнения работ, стоимость работ, порядок и сроки финансирования работ. В этом случае собственниками помещений в многоквартирном доме

принимается решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт (п. 3 ст. 166 ЖК РФ).

1.4. Управляющая компания обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом собственников в соответствии с решением общего собрания собственников и нормами Жилищного законодательства.

Управляющая компания вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников от имени и в интересах собственников, после принятия соответствующего решения собственниками в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ.

1.5. Управляющая компания обеспечивает предоставление жилищных услуг: содержание и текущий ремонт. Предоставлять, в случае не принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении Собственниками, действующими от своего имени в порядке, установленном жилищным законодательством, договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с ТКО с ресурсоснабжающей организацией (п. 4.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ), коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, надлежащего качества согласно Перечню предоставляемых Управляющей компанией коммунальных услуг и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; отопление; газоснабжение.

1.6. При сдаче в наем принадлежащих Собственнику жилых помещений в многоквартирном доме Собственник действует по Договору в интересах соответствующих граждан – нанимателей и членов их семей.

1.7. Собственники вправе избрать на общем собрании собственников уполномоченного представителя собственников и предоставить решением общего собрания собственников уполномоченному представителю собственников в соответствии с действующим законодательством полномочия совершать юридические и иные действия от имени и по поручению Собственника в отношениях по Договору. Протокол решения этого общего собрания собственники обязаны представить в Управляющую компанию.

1.8. Стороны настоящего договора устанавливают способ извещения Собственников, лиц пользующихся помещениями в МКД по вопросам связанным с заключением, исполнением настоящего договора, изменением его условий, расторжением договора, в том числе:

- любая информация касающаяся общих собраний: проведение, принятые решения, утвержденные условия договора управления МКД, изменения в договор управления МКД и т.д.;
- информация о платежах по настоящему договору: изменении размера платежей, наличии задолженности;
- информация о предложениях УО: по необходимому текущему ремонту, вопросам, по которым необходимо принять решение общим собранием и т.д.;
- по любым иным вопросам, связанным с содержанием и ремонтом общего имущества МКД, предоставлением коммунальных услуг, капитальным ремонтом;
- любой иной информации, касающейся общего имущества МКД, путем размещения вышеназванной информации, вопросов на досках объявлений, расположенных внутри или снаружи подъезда МКД, собственники иные лица пользующиеся помещениями в данном доме считаются извещенным, по истечении 5-ти дней с момента размещения такой информации на досках объявлений, расположенных в общественных местах (внутри подъезда или снаружи подъезда). Подтверждением размещения информации на подъездах МКД служит акт размещения информации подтвержденный, подписью любого из собственников помещений в МКД.

1.9. Работы по текущему ремонту выполняются при условии наличия финансирования со стороны собственников и достаточности, имеющихся на лицевом счете МКД денежных средств для полного выполнения конкретного объема работ по текущему ремонту.

Если в срок до 15 января текущего года собственник (и) не представили в управляющую организацию решение общего собрания по последовательности и объему выполнения текущего ремонта, последовательность и объем выполнения текущего ремонта на текущий год определяется самостоятельно управляющей компанией.

Управляющая компания извещает собственников о необходимом текущем ремонте общего имущества МКД в соответствии с п. 1.8. настоящего договора. В случае, если Собственники или Совет МКД не учли предложений управляющей компании, не совершили действий необходимых управляющей компании для организации данного вида работ (провести собрание, собрать денежные средства), то Собственники несут ответственность перед другими Собственниками или третьими лицами, которым в результате был причинен ущерб.

В случае возникновения непредвиденной (внеплановой) и (или) аварийной ситуации управляющая компания вправе за счет средств текущего ремонта устранять поломки, возникшие в результате аварийных, непредвиденных ситуаций. Денежные средства на аварийные, непредвиденные ситуации используются во внеочередном порядке независимо от планируемого текущего ремонта, без дополнительных согласований с Собственниками, независимо от решения собственников по последовательности выполнения текущего ремонта.

При недостаточности денежных средств собственников поступивших на текущий ремонт на устранение аварийной ситуации, управляющая компания вправе без дополнительных согласований собственников провести работы по устранению аварийной ситуации с возмещением стоимости работ за счет взносов Собственников по статье на содержание.

В случае, если УО приступила к выполнению работ по текущему ремонту, устранению аварийных ситуаций при недостаточности денежных средств на данный вид работ (в порядке кредитования Собственников) и в дальнейшем возникает ситуация с отсутствием денежных средств по вине Собственников (не оплата, несвоевременная оплата платежных документов) работы могут быть приостановлены УО, о чем собственники извещаются в порядке, установленном п. 1.8. настоящего договора.

К аварийным ситуациям, относятся ситуации, которые немедленно должны быть устранены, в том числе ремонт инженерного оборудования, ремонт кровли для устранения течи (затопления), ремонт швов и панелей для устранения течи и промерзания и т.п.

Оставшиеся денежные средства, собранные на лицевом счете МКД по статье текущий ремонт, расходуются на работы по текущему ремонту согласно проекта плана текущего ремонта.

Правом на определение последовательности выполнения текущего ремонта, конкретного объема работ однако не свыше, чем в объеме по ожидаемым к поступлению денежным средствам, собственник настоящим договором наделяет управляющую компанию.

1.10 Объем предоставляемой информации Собственникам и порядок её предоставления осуществляется в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, в т.ч. в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами".

1.11 Условия настоящего договор являются, обязательны для исполнения всеми собственниками МКД, в том числе и теми, кто не участвовал в принятии данного решения, голосовал против, не подписал настоящий договор. Обязанность по подписанию настоящего договора лежит на каждом собственнике. Собственник обязан в течение 1 месяца с момента принятия решения общим собранием об утверждении условий настоящего договора и размещения решения общего собрания с условиями настоящего договора на доске объявлений подойти в УО и подписать настоящий договор. Не подписание Собственником настоящего договора не является основанием для его неисполнения.

Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Условия договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений МКД. (п.1. , п.4. ст. 162 ЖК РФ).

1.12. С целью надлежащего исполнения условий настоящего договора управляющая компания(УО) заключает необходимые договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг иные договоры необходимые УО для выполнения принятых на себя обязательств по настоящему договору, УО ведет необходимую хозяйственную деятельность, обрабатывает персональные данные лиц получающих работы, услуги, в том числе коммунальные по настоящему договору. управляющая компания несет полную ответственность перед Собственниками за действия третьих лиц, нанятых УО в рамках настоящего договора, качество выполненных третьими лицами работ (услуг).

1.13 Если между условиями настоящего договора и нормативными правовыми актами РФ, субъектов РФ, муниципальных образований, принятых в пределах их полномочий и соответствующих действующему

законодательству, регулирующих отношения связанные с управлением МКД возникли противоречия, то стороны настоящего договора руководствуются условиями императивных норм, соответствующих нормативных правовых актов, даже, если в условия настоящего договора не внесены соответствующие изменения.

2. Сведения о многоквартирном доме.

Состав общего имущества многоквартирного дома.

2.1. Сведения о многоквартирном жилом доме: многоквартирный жилой дом, расположен по адресу **Нижегородская область Кстовский район, пос. Дружный, д. 5.**

Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома: Нижегородская область, Кстовский район, п. Дружный;
- б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ - _____;
- в) проект, серия, тип постройки - кирпичный;
- г) год постройки – 1988 г.;
- д) этажность - 5;
- е) количество квартир - 90; количество нежилых помещений - 0;
- ж) общая площадь - 4152,8 кв. м;
- з) общая площадь жилых помещений – 4152,8 кв. м;
- и) общая площадь нежилых помещений – 0 кв. м;
- к) степень износа по данным государственного технического учета - _____%;
- л) год последнего комплексного капитального ремонта - _____;
- м) площадь земельного участка, в составе общего имущества - _____ кв. м;
- н) кадастровый номер земельного участка — _____;
- о) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу – *отсутствует*;
- п) правовой акт о признании дома ветхим – *отсутствует*;

2.2. «Общее имущество» - имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам помещений в жилом многоквартирном доме (общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры).

2.3. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. Общие положения.

3.1. Технический паспорт многоквартирного жилого дома хранится в управляющей компании.

3.2. Управляющая компания обеспечивает открытие, содержание и хранение лицевых счетов собственников помещений в многоквартирном доме на каждую квартиру (либо при разделении на каждого из собственников) посредством независимой биллинговой компании.

3.3. Управляющая компания оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества дома в составе, объемах и с периодичностью, определяемых в Приложении №2.

3.4. Управляющая компания выполняет работы по текущему ремонту общего имущества дома в составе и объеме, определяемых в Приложении №3.

3.5. Изменение работ, определяемых в Приложениях №2, 3, осуществляется по решению общего собрания Собственников путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к данному Договору.

3.6. Управляющая компания обеспечивает предоставление коммунальных услуг собственнику в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, установленного качества и в необходимом объеме, согласно принятого на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении Собственниками, действующими от своего имени в порядке, установленном жилищным законодательством, договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с ТКО с ресурсоснабжающей организацией (п. 4.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

3.7. Разграничение эксплуатационной ответственности по инженерным сетям электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения проходит:

- управляющей компании и ресурсоснабжающей организации по Договорам между ними.

- управляющей компании и Собственника.(Постановление № 491 п. 5, 6, 7).

3.8. Управляющая компания осуществляет заключение договоров на:

- на техническое обслуживание ВДГО и ВДПО в жилом доме
- на проведение профилактических и истребительных работ по дератизации, дезинсекции и дезинфекции

4 Права и обязанности сторон.

4.1 Управляющая компания обязана:

4.1.1 При исполнении настоящего Договора руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Федерации и органов местного самоуправления, а также настоящим Договором.

4.1.2 Осуществить в срок не позднее 30 дней с даты подписания Договора приемку многоквартирного дома для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и приступить к выполнению настоящего Договора.

4.1.3 Обеспечить надлежащее выполнение работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в пределах денежных средств собранных с собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Государственного Комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. № 170, «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, «Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» от 03.04.2013г. №290, другими действующими нормативными правовыми актами и условиями настоящего Договора.

4.1.4 Обеспечить предоставление коммунальные услуги Собственнику, а также нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - Правила), установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

4.1.4.1 Обеспечиваемые ресурсы направляются на удовлетворение потребностей в соответствующей коммунальной услуге собственников и нанимателей помещений в многоквартирных жилых домах. Денежные средства за потребленные коммунальные услуги оплачиваются собственниками жилых помещений непосредственно на счет ресурсоснабжающей организации. управляющая компания не вправе принимать денежные средства оплачиваемые собственниками за потребленные коммунальные услуги на лицевой счет многоквартирного дома, а также на свои расчетные счета.

4.1.5 Информировать Собственников в порядке установленном настоящим договором по вопросам предусмотренным Постановлением Правительства от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещениями в многоквартирных домах и жилых домах».

4.1.6 Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже установленных Правилами в течение одних суток с момента поступления уведомления от ресурсоснабжающих организаций или с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения — немедленно.

4.1.7 Не позднее, чем за 3 календарных дня, при условии своевременного соответствующего поступления уведомления от ресурсоснабжающих организаций, информировать Собственника и лиц, проживающих и пользующихся на законном основании жилыми помещениями, принадлежащими на праве собственности Собственнику, о сроках и порядке предстоящего планового отключения инженерных сетей и последующего их включения.

4.1.8 По факту своевременного соответствующего поступления уведомления от ресурсоснабжающих организаций в случае аварий на их сетях и по факту обнаружения управляющей компанией в случае возникновения аварийных ситуаций на общедомовых сетях, информировать Собственника и лиц, проживающих и пользующихся на законном основании жилыми помещениями, принадлежащими на праве

собственности Собственнику, об авариях инженерных сетей, сроках ликвидации последствий аварий, порядке подключения инженерных сетей после ликвидации последствий аварий.

4.1.9 По требованию Собственника, нанимателей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения, (включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме), а также организовать обеспечение выдачи документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

4.1.10 Производить работы по обеспечению требований пожарной безопасности – осмотры.

Меры по обеспечению пожарной безопасности объекта в соответствии с требованиями пожарной безопасности, норм, правил и стандартов направленных на обеспечение мер борьбы с огнем, в том числе покупка оборудования, производятся по поручению и за счет дополнительных взносов денежных средств Собственника.

Обеспечить на основании решений общего собрания выполнение мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности. Выносить на общие собрания вопросы связанные с обеспечением мер пожарной безопасности.

4.1.11 Обеспечить надлежащее выполнение работ и услуг по текущему ремонту и содержанию общего имущества в многоквартирном доме в объемах, с периодичностью и в сроки, предусмотренные Перечнем работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома (приложение 4 к данному Договору).

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома подготавливается Управляющей компанией соразмерно сумме начислений платы за содержание общего имущества многоквартирного дома на год, рассчитанной исходя из установленного Договором размера платы.

4.1.12 На виды работ, включенные в Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на планируемый год, управляющая компания разрабатывает сметы затрат.

Сметы затрат на работы, включенные в Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на планируемый год, управляющая компания размещает согласно пункта 1.8. настоящего договора либо на сайте управляющей компании по адресу: <http://ukdrugniy.jimdo.com/>

4.1.13 Создать и обеспечить функционирование аварийно-диспетчерской службы в целях устранения экстренных неполадок и аварий инженерного оборудования и помещений в многоквартирном доме. Обеспечить Собственника нанимателей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома, размещения на сайте управляющей компании <http://ukdrugniy.jimdo.com/>, доске объявлений по адресу: пос. Дружный, д. 3.

4.1.14 Незамедлительно принимать меры по устранению аварий. После получения заявки об аварии приступить к работам по ее устранению. Устранять аварии и неисправности при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования в сроки, установленные Постановлением Государственного Комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. № 170 и Приложением № 3. Если аварийная ситуация не может быть устранена в течение срока установленного Постановлением Государственного Комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. № 170. по причинам не зависящим от УО, то она устраняется в сроки объективно необходимые для её устранения, после окончания обстоятельств, препятствующих её устранению.

4.1.15 Обеспечить ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом, придомовые объекты, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, бухгалтерской документации, баз данных по начислению и сбору платы за жилищно-коммунальные услуги (посредством биллинговых компаний), иных документов, связанных с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

4.1.16 Обеспечить в соответствии с действующим законодательством учет зарегистрированных граждан в жилых помещениях многоквартирного дома, при условии возложения законом РФ данной обязанности на управляющую компанию.

4.1.17 Обеспечить в соответствии с действующим законодательством предоставление на основании данных регистрационного учета проживающих в многоквартирном доме граждан соответствующие сведения органам государственной власти и органам местного самоуправления, а также обеспечить выдачу справок установленного образца обратившимся за ними гражданам, при условии возложения законом РФ данной обязанности на управляющую компанию.

4.1.18 На основании решения общего собрания собственников, по поручению Собственников и от имени собственников осуществлять юридические и иные действия:

- по реализации решений Собственника о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введении ограничений пользования им;

- по реализации решений Собственника о передаче иным лицам в пользование (аренду) общего имущества в многоквартирном доме, в том числе по заключению от имени Собственника договоров аренды общего имущества в многоквартирном доме, исполнению прав и обязанностей Собственника в указанных договорах;

- по получению, учету и использованию для целей Договора денежных и иных средств, поступивших в счет оплаты по договорам передачи иным лицам в пользование (аренду) общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.19 Обеспечить регистрацию, учет и хранение письменных заявлений граждан по вопросам качества услуг, работ по Договору.

4.1.20 Предоставлять Собственнику или уполномоченному им лицу по его запросу информацию и документы, связанные с исполнением Договора, в объемах и сроках установленных Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, с постановлением Правительства РФ от 27.09.2014г. №988 «О внесении изменений в стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

4.1.21. Вести учет в установленной форме выполненных работ по содержанию и ремонту многоквартирного жилого дома, финансовую и бухгалтерскую документацию.

4.1.22. По требованию Собственника, выделить своих представителей для оперативного решения вопросов, связанных с исполнением Договора, разбора жалоб и заявлений граждан, осуществления плановых и внеплановых проверок и контроля качества работ, услуг выполняемых Управляющей компанией по настоящему Договору.

4.1.23 Обеспечить или организовать своими силами или посредством третьих лиц (биллинговых компаний) расчет платежей Собственника и иных законных пользователей помещениями Собственника за содержание и текущий ремонт общего имущества.

4.1.24 Принимать от Собственника и иных законных пользователей помещениями Собственника плату за содержание и текущий ремонт общего имущества.

4.1.25. Передать ресурсоснабжающим организациям право на начисление, сбор и организацию приема платежей кредитными организациями или отделениями почтовой связи платежей за потребленные коммунальные ресурсы по прямым договорам собственниками МКД.

4.1.26. Самостоятельно либо с привлечением третьих лиц (в т.ч. биллинговых компаний) вести учет задолженности по Собственникам жилых и нежилых помещений.

4.1.27 Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты им оставшейся части в согласованном порядке.

4.1.28 Обеспечить Собственнику, нанимателям, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника до 1 числа месяца, следующего за расчетным, счетов-квитанций на оплату работ и услуг по содержанию и ремонту жилья.

Срок передачи показаний по индивидуальным приборам учета устанавливается в соответствии с Постановлением Правительства 354 от 06.05.2011г.), либо в соответствии с иными нормативными актами РФ.

Производить расчет пени за несвоевременную оплату платежей предусмотренных настоящим Договором в размере, установленном действующим законодательством, а именно в соответствии с п. 14 ст. 155 ЖК РФ.

4.1.29 Обеспечить прием кредитными учреждениями (банками) и отделениями почтовой связи (почтой) платежей Собственника, нанимателей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника за содержание и ремонт жилья.

4.1.30 Рассматривать предложения, жалобы и заявления Собственника и пользователей помещений в многоквартирном доме, касающиеся качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, жилого помещения и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в установленный действующим законодательством срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков, при условии отсутствия у указанных выше лиц задолженности по оплате за жилое помещение в полном объеме.

4.1.31 Осуществлять контроль за качеством услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых подрядными и специализированными организациями.

4.1.32 По итогам года в течение первого квартала года, следующего за отчетным, представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за соответствующий период, включающий в себя информацию:

- о выполнении услуг, работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- о выполнении работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- о начислении и фактической оплате Собственником, нанимателями, арендаторами, иными законными пользователями помещениями Собственника работ, услуг по Договору за прошедший год;
- о выполнении работ по ликвидации последствий аварий;
- о выполнении замечаний Собственника по качеству работ, услуг по Договору;

Отчет представляется в письменном или электронном виде в порядке согласно пункта 1.8. настоящего договора, на сайте <http://ukdrugniy.jimdo.com/> и <https://www.reformagkh.ru/>

4.1.33 Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления услуг и работ по Договору.

4.1.34 Информировать Собственников и лиц, проживающих и пользующихся на законном основании помещениями, принадлежащими на праве собственности Собственникам, об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом в многоквартирном доме, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему Договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего Договора.

4.1.35 Устранять все повреждения принадлежащих Собственнику на праве собственности помещений, а также производить ремонт или замену поврежденного электрооборудования и инженерного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине управляющей компании и **доказана вина управляющей компании**

4.1.36 Устранять все повреждения общего имущества в многоквартирном доме, если указанные повреждения произошли по вине управляющей компании, либо лиц находившихся по ее воле в помещениях и на объектах, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

4.1.37 В соответствии с ФЗ «О персональных данных» управляющая компания в качестве оператора обрабатывает персональные данные субъектов персональных данных являющихся собственниками, арендаторами, нанимателями помещений в многоквартирных домах, которые обслуживаются управляющей компанией. Собственник дает согласие и наделяет правом Управляющую компанию раскрывать и распространять персональные данные субъекта(ов), подписавших договор управления многоквартирным домом, в том числе публиковать персональные данные в счетах-квитанциях (счетах-извещениях) по оплате за содержание, текущий ремонт, которые доставляются субъектам персональных данных через почтовые ящики. Собственник дает согласие на передачу управляющей компанией персональных данных биллинговой компании, а также ресурсоснабжающим организациям в целях предусмотренных пунктами 4.1.28-4.1.31 настоящего договора.

4.1.38 Информировать Собственников в порядке, установленном п. 1.8. настоящего договора о необходимости проведения общих собраний с принятием решений по вопросам финансирования работ в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защите прав потребителей, которые не могут быть выполнены за счет средств имеющихся на лицевом счете дома и обеспечить на основании решений общего собрания выполнение работ.

4.1.39 Соглашение об обработке персональных данных.

Настоящий пункт:

-является соглашением между Управляющей компанией и собственником, членами семьи собственника, нанимателем, членами семьи нанимателя иными лицами, пользующимися помещениями в МКД, подписавшими настоящий договор, утвердивших решением настоящий договор и подписавших решение общего собрания Собственников МКД (далее по тексту настоящего пункта Субъекты персональных данных) и одновременно является заявлением от Субъектов персональных данных на обработку их персональных данных.

В соответствии с настоящим пунктом-заявлением и ФЗ «О персональных данных» управляющая компания в качестве оператора обрабатывает персональные данные Субъектов персональных данных. Обработка персональных данных осуществляется с целью исполнения настоящего договора и в рамках деятельности управляющей компании по управлению МКД, управляющая компания наделяется Субъектами персональных данных правом раскрывать и распространять персональные данные Субъектов персональных данных, а также передавать для обработки в биллинговые компании и ресурсоснабжающие организации, в связи с выполнением работ по управлению МКД, в том числе оформление счетов-квитанций содержащих персональные данные. Субъекты персональных данных дают свое согласие использовать персональные данные, в том числе:

-фамилию, имя, отчество,

-число, месяц, год рождения, все паспортные данные,

-место регистрации,

-место фактического проживания,

-ИНН,

-данные документов подтверждающих регистрацию права собственности, либо документов оформленных но не прошедших регистрацию в установленном законом порядке.

размер, наличие или отсутствие задолженности, для формирования счетов-квитанций, списков должников и для выполнения Управляющей компанией иных функций связанных с управлением МКД, а так же всех требований действующего законодательства РФ.

Использовать персональные данные Субъект персональных данных так же разрешает в информационной системе для осуществления расчетов за коммунальные услуги, предоставлять персональные данные биллинговым компаниям и ресурсоснабжающим организациям для формирования учета и оформления квитанций за коммунальные услуги, при наличии соответствующих договоров с такими организациями.

4.2 Собственник обязан:

4.2.1 Ежемесячно и своевременно вносить плату за услуги по содержанию и ремонту жилья, за потребленные коммунальные услуги согласно раздела 7 ст. 153, 155, 156, 159 ЖК РФ.

4.2.2. Использовать помещения, принадлежащие на праве собственности Собственнику, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных действующими законодательными, нормативными правовыми актами РФ.

4.2.3 Соблюдать «Правила пользования жилыми помещениями», утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г. № 25, правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять правила, требования и нормы пожарной безопасности, так как в соответствие со статьей 38 Федерального закона от 21.12.1994г. №69-ФЗ «О пожарной безопасности» ответственность за нарушение требований пожарной безопасности несет собственник(и) имущества.

- Бережно относиться к общему имуществу Дома, придомовой территории, объектам благоустройства, зеленым насаждениям;
- Соблюдать чистоту в подъездах и других местах общего пользования;
- Использовать инженерно-техническое оборудование строго по назначению, обеспечивая ее сохранность и работоспособность;
- Не допускать сбрасывания в санитарный узел жилого помещения мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- Выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места, крупногабаритный мусор - на контейнерные площадки;
- Не загромождать места общего пользования предметами обихода (в т.ч. мебель и иное) и мусором.

- Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и газовыми приборами, не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств; загромождение проходов, коридоров, лестничных клеток, запасных выходов, не устраивать без согласования с соответствующими органами кладовок, складов и др.
- Соблюдать правила безопасности при работе с газовыми приборами;
- Содержать собак, кошек и других животных согласно Правилам содержания, указанных в приложении № 78 от 06.07.2006г. к решению городской Думы №73 от 02.1997г.
- Не производить самовольного переустройства систем теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и т.п. без согласования с управляющей компанией и ресурсоснабжающей организации
- Соблюдать правила общежития, не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах права и общего пользования в ночное время (с 22.00 до 08.00), соблюдать права и законные интересы соседей и управляющей компании.
- Осуществлять постановку на регистрационный учет граждан совместно проживающих с собственником в соответствии с действующим законодательством.

4.2.4 Выбрать на общем Собрании Собственников Дома Уполномоченное лицо в Совет Собственников помещений для осуществления контроля за объемом и качеством услуг по Договору.

4.2.5 Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом состоянии, а также производить за свой счет текущий и капитальный ремонт внутри жилого помещения.

4.2.6 Обеспечивать допуск в квартиры и помещения для осуществления Управляющей компанией технических обследований (планово-профилактических осмотров) общего имущества многоквартирного дома находящегося внутри помещения (квартир) Сведения о дате и времени технического обследования размещается в месте определенном в настоящем договоре на доске объявлений. В случае если допуск не обеспечен управляющая компания повторно направляет извещение о необходимости обследования жилого помещения. В случае если допуск не обеспечен, то техническое обследование – планово-профилактический осмотр (ремонт) считается произведенным.

4.2.7. Обследование жилого помещения по заявлению собственника производится в течение 3-х рабочих дней с момента поступления заявки/заявления собственника (ов) МКД.

4.2.8. В случае возникновения аварийной ситуации при условии отсутствия собственника жилого помещения, в т.ч. выезд его в другое место жительства, постоянное проживание собственника по другому адресу, отсутствие каких либо сведений о собственнике, управляющая компания вправе произвести вскрытие жилого помещения в присутствии представителя полиции и свидетелей (собственников, нанимателей помещений в данном многоквартирном доме).

4.2.9. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях управляющей компании. Своевременно извещать Управляющую компанию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неисправностях и неудобствах для проживания, относящихся к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, жилого помещения.

4.2.10. Устранять за свой счет все повреждения принадлежащих Собственнику на праве собственности помещений, а также производить оплату ремонта или замены поврежденного электрооборудования и иного имущества, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, нанимателей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника, либо лиц находящихся по воле Собственника в принадлежащих Собственнику помещениях.

4.2.11. Устранять за свой счет все повреждения общего имущества в многоквартирном доме, если повреждения произошли по вине Собственника, нанимателей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника, либо лиц находящихся по воле Собственника в принадлежащих Собственнику помещениях.

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

4.2.13. При переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, переустройстве, перепланировке в установленном действующими законодательными, нормативными и правовыми актами РФ, Нижегородской области и Кстовского района в порядке

помещений в многоквартирном доме, принадлежащих на праве собственности Собственнику, представлять управляющей компании:

- заверенные копии правоустанавливающих документов;
- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки помещения;
- заверенную копию технического паспорта помещения с внесенными изменениями;
- копию постановления главы города о смене статуса помещения.

Обеспечивать за свой счет внесение изменений в технический паспорт многоквартирного дома.

В случае не предоставления документов и или самовольного переустройства, перепланировки, нести всю полноту ответственности за ущерб причиненный третьим лицам и в том числе управляющей компании, а также нести риск отрицательных последствий (в том числе штрафов, неустоек, возмещения суммы ущерба) не выполнения установленных законодательством РФ требований.

4.2.14. Допускать в занимаемое жилое помещение:

а) в заранее согласованные сроки представителей управляющей компании для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно- технического и иного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем.

б) в любое время работников управляющей компании и работников аварийных служб для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениями, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема.

4.2.15. Доводить до сведения нанимателей помещений, принадлежащих Собственнику, положения Договора, дополнительных соглашений к нему, в порядке и сроки, обеспечивающие надлежащее исполнение нанимателями, а также членами их семей обязанностей по надлежащему содержанию жилого помещения, общего имущества многоквартирного дома, соблюдению правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом, внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения, оплаты коммунальных услуг. Нести ответственность за неправомерные действия/бездействия нанимателей.

4.2.16. Своевременно представлять в Управляющую компанию:

- заверенные копии правоустанавливающих документов и технических паспортов на помещения, принадлежащие на праве собственности Собственнику;
- заверенные копии договоров найма с нанимателями помещений, принадлежащих на праве собственности Собственнику;
- информацию о смене собственников помещений, принадлежавших на праве собственности Собственнику, Ф.И.О. нового собственника, дату вступления нового собственника в свои права, заверенные копии документов, подтверждающих смену права собственности на помещения.

В случае не предоставления документов, информации, нести всю полноту ответственности за ущерб, причиненный третьим лицам и в том числе управляющей компании, а так же нести риск отрицательных последствий из-за невыполнения своих обязанностей.

4.2.17. Извещать Управляющую компанию в течение 5-ти рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней.

4.2.18. Своевременно и полностью вносить управляющей компании ежемесячно оплату за содержание и ремонт жилого помещения, помещения (включающую в себя плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме).

4.2.19. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

В случае не предоставления информации, нести всю полноту ответственности за ущерб, причиненный третьим лицам и в том числе управляющей компании, а так же нести риск отрицательных последствий из-за невыполнения своих обязанностей.

4.2.20. Соблюдать иные обязанности, вытекающие из прав собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами, а также в соответствии с подпунктом «а» пункта 16 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491, нести расходы на обеспечение надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, в том числе расходы на покупку, замену систем

аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты и прочих мероприятий направленных на соблюдение норм, требований и правил пожарной безопасности.

4.2.21. Предъявлять управляющей компании претензии (жалобы) на несоблюдение ею условий Договора только в письменном виде в сроки, установленные действующими нормативными правовыми актами. Направлять УО извещения, уведомления, сообщения в письменном виде, либо получать номер регистрации обращения в АДС или приемной УО.

4.2.22. Во исполнения настоящего договора, Собственник обязан установить в помещении индивидуальные приборы учета коммунальных услуг. Передавать показания индивидуального, комнатного прибора учета за расчетный период с 23-го по 26-е число текущего месяца, способами, указанными управляющей компанией.

4.2.23. Обеспечивать допуск сотрудников управляющей компании в дни проведения ППО(Р) (планово-профилактических осмотров (ремонтов)) в принадлежащие им помещения и обеспечивать доступ к общему имуществу МКД. Нести ответственность в случае не обеспечения допуска и доступа в помещения или к общему имуществу МКД в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе возмещать убытки УО, третьим лицам в связи с не обеспечением доступа и допуска.

4.2.24. Собственники обязаны своевременно и в полном объеме исполнять иные обязанности, возложенные на них нормативными правовыми актами РФ, субъектов РФ, муниципальных образований.

4.2.25. Собственники (наниматели), арендаторы обязаны в срок до 10 числа месяца следующего за истекшим месяцем (расчетный месяц), в котором были оказаны услуги в случае не получения, расчетного документа (счета-квитанции) известить, обратиться в УО, биллинговый центр или ресурсоснабжающую организацию с соответствующим заявлением в письменном виде.

Собственники обязаны содержать свои почтовые ящики в исправном состоянии. управляющая компания не несет ответственности за отсутствие квитанции в случае утраты квитанции по вине собственника или третьих лиц

4.3 Управляющая компания имеет право:

4.3.1 Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по Договору.

4.3.2 Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственника и третьих лиц.

4.3.3 Готовить предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, (включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) на основании перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и стоимости услуг (работ) на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений, либо производить расчет платы на следующий год в соответствии с условиями настоящего договора.

4.3.4 Предупреждать Собственника и принимать меры в соответствии с действующим законодательством, в том числе ЖК РФ, нормативными правовыми актами Российской Федерации, Нижегородской области и Кстовского района, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта многоквартирных домов, а также настоящим Договором по устранению допущенных Собственником и лицами, проживающими и пользующимися жилыми помещениями, принадлежащими на праве собственности Собственнику, нарушений, связанных с использованием этих помещений не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других собственников или нанимателей помещений в многоквартирном доме.

4.3.5 Производить плановые (по графику) и внеочередные осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещениях, принадлежащих на праве собственности Собственнику, поставив последних в известность о дате и времени осмотра в срок не менее 3-х дней до даты осмотра, в порядке установленном настоящим договором.

4.3.6 Требовать допуска в помещения, принадлежащие на праве собственности Собственнику, в заранее согласованное с пользователями помещений время, работников управляющей компании, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, конструктивных элементов здания, приборов учета, для проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией.

- 4.3.7 Привлекать третьих лиц (организации) к выполнению отдельных видов работ, оказания услуг, поставки и т.п. на основании договора с этими лицами.
- 4.3.8. Требовать от Собственника, нанимателей, иных законных пользователей помещениями Собственника внесения платы, в том числе в судебном порядке:
за содержание и ремонт жилого помещения, (включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) и иные платежи предусмотренные условиями настоящего договора или решением общего собрания, в порядке и на условиях, установленных Договором и дополнительными соглашениями к нему.
- 4.3.9. Принимать от Собственника, нанимателей, иных законных пользователей помещениями Собственника оплату за содержание и ремонт жилого помещения по Договору, на свой расчетный счет. Передавать третьим лицам право требования долга с Собственников.
- 4.3.10 Взыскивать с Собственника, в порядке, предусмотренном действующим законодательными и нормативными актами, задолженность по оплате за содержание и ремонт жилого помещения,
- 4.3.11 При выявлении Управляющей компанией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги управляющая компания вправе на основании акта об установлении лиц фактически проживающих в жилом помещении, составленного совместно с представителями УО и собственниками жилых помещений в МКД (не менее 2-х человек) произвести начисление платы за жилищные услуги и дать распоряжение ресурсоснабжающим организациям на производство начисления за коммунальные услуги исходя из количества фактически проживающих лиц в жилом помещении, а также обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.
- 4.3.12 Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, в том числе ЖК РФ и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Нижегородской области и Кстовского района, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта многоквартирных домов, предоставления коммунальных услуг гражданам.
- 4.3.13. В случае несоответствия сведений, имеющихся у управляющей компании, о количестве проживающих в жилом помещении граждан, и сведений, предоставленных Собственником, проводить расчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих с предварительным составлением акта о фактическом количестве проживающих.
- 4.3.14. Управляющая компания в соответствии со стандартом о раскрытии информации, способов и сроков ее раскрытия в сфере осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, вправе предоставлять необходимую информацию, запрашиваемую собственниками имущества многоквартирного дома, а также предоставлять необходимую информацию о персональных данных субъекта – собственника (ов) учреждениям и организациям для осуществления деятельности направленной на выполнение обязанностей Управляющей компанией по управлению многоквартирным домом в рамках подписанных Соглашений.
- 4.3.15. В согласованное сторонами настоящего договора время, по требованию собственника, выделить своих представителей для оперативного решения вопросов, связанных с исполнением Договора, разбора жалоб и заявлений граждан, осуществления плановых и внеплановых проверок и контроля качества работ, услуг выполняемых Управляющей компанией по настоящему договору.
- 4.3.16. Информировать Собственников о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему Договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего Договора.

4.4 Собственник имеет право:

- 4.4.1 Требовать надлежащего исполнения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему договору.
- 4.4.2 Требовать в установленном законом порядке возмещения убытков, понесенных по вине управляющей компании.
- 4.4.3 Пользоваться общим имуществом дома, получать услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, в объемах и с качеством соответствующих действующему законодательству.

4.4.4 Требовать от управляющей компании производства перерасчета платежей за содержание и ремонт жилья, вследствие ненадлежащего качества указанных работ, услуг, за время отсутствия Собственника, нанимателей и членов их семей, иных законных пользователей помещениями Собственника и по иным основаниям, в размере и порядке, предусмотренными действующими законодательными и нормативными правовыми актами.

4.4.5 Производить переустройство и перепланировку жилых и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования, только в порядке, установленном действующим жилищным законодательством РФ.

4.4.6 Осуществлять, в том числе в лице Совета Собственников помещений МКД (председателя Совета МКД), контроль за соблюдением Управляющей компанией ее обязательств по Договору, в том числе согласовывать графики, планы работ по ремонту многоквартирного дома, сметы, проверять объемы, качество работ и подписывать акты выполненных работ по Договору, проверять начисление оплаты, поступление и расходование средств Собственника, поступивших на счета управляющей компании, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компанией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

4.4.7 Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

4.4.8 При причинении имуществу Собственника ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от управляющей компании составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений строительных конструкций и виновных лиц.

4.4.9 Требовать от управляющей компании ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 4.1.38 настоящего Договора.

4.4.10 Реализовывать иные права, вытекающие из прав собственности Собственника на помещения в многоквартирном доме, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами.

4.5 Собственник не вправе:

4.5.1 Устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного оборудования. Незаконно в обход приборов учета использовать коммунальные услуги.

4.5.2 Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

4.5.3 Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

4.5.4 Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).

4.5.5 Осуществлять устройство ограждающих конструкций на входах в вентиляционные каналы в помещении при использовании газовых приборов, влекущих к нарушению проектных решений вентиляции в помещении, в том числе закрывать вентиляционные каналы строительными материалами и кухонными гарнитурами.

4.5.6. Осуществлять устройство ограждающих конструкций газовых приборов, в том числе закрывать проточные газовые водонагреватели (колонки) строительными материалами и кухонными гарнитурами

4.5.7. Совершать какие-либо действия нарушающие права и законные интересы иных Собственников, лиц приравненных к собственникам многоквартирного дома.

4.5.8. Нарушать сроки оплаты платежей установленным настоящим договором. Уклоняться от содержания общего имущества МКД, наносить ущерб или без законных оснований использовать общее имущество МКД.

4.5.7. Скрывать инженерные коммуникации и оборудование не быстросъемными конструкциями блокирующими доступ к ним и препятствующими проведению работ при устранении аварий.

4.5.8. Собственник в соответствии с настоящим договором несет полную материальную ответственность за внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги лицами имеющими право пользования жилым помещением.

5. Порядок определения цены Договора, размера платы, порядок внесения платы.

Общие положения:

5.1 Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. (ст.39, п.1 ст. 158 ЖК РФ).

Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД Собственника помещения в этом доме пропорционально размеру общей площади указанного помещения (ст. 37 ЖК РФ).

5.2 Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

Порядок внесения платы:

5.3 Граждане и организации – Собственники обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение (помещение) и коммунальные услуги. В соответствии с условиями настоящего договора собственники вносят плату за коммунальные услуги непосредственно соответствующей ресурсоснабжающей организации, на основании счет-квитанций, выставляемых ресурсоснабжающей организацией и (или) управляющей компанией на конкретный вид коммунальной услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем (за расчетным месяцем).

Расчетные документы (счета-квитанции) доставляются и считаются полученным Собственниками в соответствии с условиями настоящего договора.

Плата вносится в соответствии с реквизитами указанными в расчетных документах (счете-квитанции).

Платежи принимаются производятся посредством управляющей компании, либо биллинговой компании, через отделения сбербанка или почтовых отделений.

Порядок определения цены договора:

5.4 Цена договора определяется в соответствии со структурой платы за жилое помещение, установленной ст.154 ЖК РФ, в том числе плата за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

5.5 Размер платы собственников (лиц приравненных к Собственникам) за содержание и ремонт жилого помещения, определяется на общем собрании собственников, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 Жилищного кодекса РФ

При заключении настоящего договора собственники приняли решение об установлении платы за жилое помещение, в т.ч. содержание и текущий ремонт, с учетом предложений управляющей компании из расчета за 1кв.м общей площади помещений, принадлежащих на праве собственности собственникам в размере:

- с 01 июля 2021 года по 31 июня 2022 года в размере 22,90 рублей 1 м.кв.
- с 01 июля 2022 года по 31 июня 2023 года в размере 24,00 рублей 1 м.кв.
- с 01 июля 2023 года по 31 июня 2024 года в размере 25,20 рублей 1 м.кв.
- с 01 июля 2024 года по 31 июня 2025 года в размере 26,50 рублей 1 м.кв.
- с 01 июля 2025 года по 31 июня 2026 года в размере 27,80 рублей 1 м.кв.

Цена договора (содержание, текущий ремонт, управление МКД), устанавливается за один квадратный метр помещения (помещений) принадлежащего Собственнику на праве собственности в МКД и умножается на количество квадратных метров принадлежащего Собственнику помещения (помещений) в МКД.

Цена за коммунальную услугу устанавливается и изменяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, а также лицами уполномоченными на то законодательством РФ и доводится до сведения Собственников путем указания размера платежа в расчетном документе (счете-квитанции).

Обязанность извещения о повышении цен (тарифов) на коммунальные услуги возлагается на **ресурсоснабжающие организации**.

5.5.1. В случае изменения нормативно-правовых актов, регулирующих деятельность управляющих компаний, согласно которым управляющей компании законодательно вменяются дополнительные обязанности (функции), в том числе по уплате налогов и сборов, и влекущие дополнительные затраты, не учтенные при установлении платы текущего года, размер платы указанный в пункте 5.5. настоящего договора, с учетом ее индексации в соответствии с п. 5.5. договора подлежит увеличению на расчетную величину таких затрат, подтвержденную в соответствующей сметой.

Порядок определения цены договора:

5.6. Размер платы, за содержание, в том числе управление МКД, текущий ремонт МКД устанавливаемый Собственниками МКД на их общем собрании (п. 7 ст. 156 ЖК РФ), в том числе путем утверждения условий настоящего договора должен обеспечивать возможность для управляющей компании осуществлять надлежащее, в соответствии с законодательством РФ, содержание, текущий ремонт общего имущества. (п.1 ст. 156 ЖК РФ). Для этого Собственники при принятии решения об установлении размера платы учитывают предложения управляющей компании о необходимом размере платы (п.7 ст. 156 ЖК РФ).

5.7. Управляющая компания вносит свое предложение об установлении на каждый последующий год необходимого размера платы за содержание и текущий ремонт путем размещения информации на досках объявлений.

5.8 Легитимное принятое должным числом голосов на общем собрании решение общего собрания, изменяющее размер платы на каждый последующий год действия настоящего договора, за содержание, в том числе управление МКД, текущий ремонт должно быть принято Собственниками МКД на общем собрании, и передано в Управляющую компанию.

Если оригиналы документов подтверждающих наличие решения не были переданы в УО до срока установленного пунктом 5.5. настоящего договора, что означает то, что такое решение не было принято УО обязана произвести изменение размера платы в соответствии с п. 5.5 настоящего договора, сроком на один год, о чем известить Собственников в соответствии с п.5.14 настоящего договора. Измененная на последующий год плата устанавливается на год (п. 5.5 настоящего договора) и не может быть изменена Сторонами договора в течение одного года. Изменение размера платы на последующие года действия настоящего договора, производится в аналогичном порядке.

5.9 Размер платы Собственника за коммунальные услуги по заключенным фактом присоединения договорам энергоснабжения определяется ресурсоснабжающими организациями в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и тарифами, утвержденными в установленном порядке Региональной службой по тарифам Нижегородской области. Сведения об изменении тарифов на коммунальные услуги ресурсоснабжающие организации доводят до сведения Собственников путем указания нового размера оплаты за коммунальные услуги в расчетном документе (счете – квитанции).

5.10 Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается ресурсоснабжающими организациями исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

5.12 Управляющая компания информирует нанимателей собственников жилых помещений в МКД об изменении размера платы за жилое помещение (помещение) не позднее, чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение (помещение) в ином размере..

5.14 Денежные средства, поступающие на расчетный счет УО, если они поступили на расчетный счет УО, распределяются следующим образом:

-вначале погашается задолженность Собственника, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД за предшествующие периоды, начиная с даты их образования; пропорционально сумме начислений долга

-затем погашаются текущие платежи,

-в случае начисления неустойки в последнюю очередь производится погашение неустойки.

5.15 Размер платы Собственника за работы, услуги управляющей компании по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в размере, согласно перечня и объема работ, услуг по капитальному ремонту, которые определяются дополнительным соглашением сторон к Договору. Порядок внесения платы Собственника за работы, услуги управляющей компании по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определяется дополнительным соглашением сторон к Договору.

5.16 Оплата работ, услуг, осуществляется Собственником и иными законными пользователями помещениями Собственника на основании платежных документов (счетов-квитанций), выставляемых Управляющей компанией самостоятельно, либо посредством биллингового центра.

Управляющая компания обеспечивает доставку через биллинговый центр счета-квитанции (счета-извещения) с указанием следующих сведений: фамилия, имя, отчество полностью, № лицевого счета плательщика, расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма за ВДГО; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, дата создания платежного документа; сумма начисленных в соответствии с законодательством пеней.

5.17 Оплата коммунальных услуг осуществляется Собственником и иными законными пользователями помещениями Собственника, ресурсоснабжающей организации до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

5.18 Услуги и работы управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

6. Ответственность Сторон

6.1. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору определяется требованиями действующего законодательства РФ, в том числе ЖК РФ, нормативными правовыми актами Российской Федерации, Нижегородской области и Кстовского района, регулирующими жилищные отношения, а также условиями настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему.

6.2 Собственник, наниматели, арендаторы, иные законные пользователи помещениями Собственника, не обеспечившие допуск должностных лиц управляющей компании и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей компанией и третьими лицами.

6.3 За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, управляющая компания несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. управляющая компания освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий Договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника, нанимателей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника, третьих лиц, за которых управляющая компания ответственности не несет, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы. управляющая компания не несет ответственности перед собственниками, лицами, приравненными к собственникам и не производит перерасчет за недопоставку услуг, если в период за который предъявляется претензия или произошла недопоставка услуг у собственника и (или) лица приравненного к собственнику имела задолженность по оплате за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.

6.4 управляющая компания несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством, перед Собственником, нанимателями, арендаторами, иными законными пользователями помещениями Собственника за деятельность лиц, привлеченных ею к выполнению работ, услуг по настоящему Договору.

6.5 В соответствие со статьей 38 Федерального закона от 21.12.1994г. №69-ФЗ «О пожарной безопасности», собственник имущества несет ответственность за нарушение требований пожарной

безопасности. Лица, за нарушение требований пожарной безопасности, а также за иные правонарушения в области пожарной безопасности могут быть привлечены к административной ответственности по статье 20.4. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях" от 30.12.2001 № 195-ФЗ и к уголовной ответственности в соответствии со статьей 219 Уголовного кодекса Российской Федерации" от 13.06.1996 N№63-ФЗ.

6.6. Собственники, сособственники помещений, лица приравненные к собственникам по настоящему договору, члены их семей несут солидарную ответственность по оплате и долгам по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги. Родители несут солидарную ответственность по оплате за несовершеннолетних детей, являющихся собственниками помещений, долей в помещениях.

7. Осуществление контроля Собственником за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

7.1 Контроль над деятельностью управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственником помещения лично, либо избранным советом собственников МКД.

7.1.1 Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц управляющей компании не позднее 30 календарных дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участие в осмотре выполненных работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- участия в приемке всех видов работ с подписанием актов выполненных работ ежемесячно, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп. 7.2-7.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию управляющей компании на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) управляющей компании;
- ознакомления с информацией о деятельности управляющей компании в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г. №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, с постановлением Правительства РФ от 27.09.2014г. №988 «О внесении изменений в стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами». Раскрытие управляющей организацией информации в соответствии с требованиями и в сроки установленные постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г. №731, в случае принятия иного нормативного правового акта о порядке раскрытия информации, либо внесения изменений в указанный нормативный правовой акт, Стороны настоящего договора руководствуются действующим нормативным правовым актом. Информация, указанная в Постановлении Правительства РФ №731 от 23.09.2010г. раскрыта в полном объеме на сайте управляющей компании.
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям, государственный контроль за исполнением Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

7.2 В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Собственника.

7.3 Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей управляющей компании (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или трех часов в ночное время с момента сообщения о нарушении представитель управляющей компании не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия, но с привлечением независимой организации. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

7.4 Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя)); описание (при наличии возможности – фото- или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

7.5 Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

7.6. Условия указанные в пунктах 7.2., 7.3., 7.4. 7.5 настоящего договора распространяются на случаи составления актов осмотра при возникновении аварийных ситуаций в многоквартирном доме.

8. Условия освобождения от ответственности

8.1 Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

8.2 Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон с предъявлением иска по месту регистрации управляющей компании.

9.2. Собственник (лицо, приравненное к собственнику) обязано до обращения в суд предъявить управляющей компании претензию, претензия должна быть рассмотрена в течении 10 дней с момента ее получения.

10. Срок действия Договора порядок его расторжения и изменения

10.1 Настоящий договор вступает в силу с «01» июня 2021 г. и действует до «31» мая 2026г. включительно и считается ежегодно продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 30 дней до окончания срока действия настоящего договора ни одна из Сторон не заявит о его прекращении по окончании срока его действия.

Настоящий договор не может быть изменен или расторгнут до истечения одного года с момента его заключения, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим договором.

10.2. Расторжение и изменение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Управляющая компания в своей деятельности действует четко в соответствии с условиями настоящего договора, а так же в рамках законодательства РФ регулирующего деятельность управляющих организаций по управлению МКД.

Изменения в настоящий договор, в том числе в приложения к настоящему договору могут быть внесены по соглашению сторон настоящего договора. Изменения по соглашению сторон в договор управления МКД могут вноситься при предоставлении Собственниками оригинала или копии решения общего собрания, принятого в пределах полномочий (компетенции) общего собрания, также при согласовании собственниками помещений в многоквартирном доме изменения условий договора путем совершения взаимных (конклюдентных) действий, в том числе изменение цены договора путем оплаты собственниками помещений выставленных управляющей компанией платежных документов.

Подтверждением наличия решения общего собрания собственников помещений МКД являются следующие документы:

- оригиналы или копий решений собственников МКД оформленные, как по отдельности по каждой квартире, так и в едином документе.

При достижении согласия между Сторонами о внесении изменений в настоящий договор, управляющая компания со своей стороны подписывает решение общего собрания.

10.2.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения находящегося в его собственности помещения путем уведомления управляющей компании о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей компании в соответствии с Жилищным кодексом РФ, о чем управляющая компания должна быть уведомлена не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

К моменту расторжения договора управляющая компания обязана:

-подготовить все необходимые документы и передать их вновь избранной управляющей компании;

-остатки начисленных, фактически полученных, но неиспользованных денежных средств на выполнение работ по текущему ремонту управляющая компания возвращает собственникам, как недопоставка услуг по текущему ремонту соразмерно общей площади жилого помещения.

В случае образования переплаты по результатам корректировки по лицевому счету жилого помещения денежные средства возвращаются (засчитываются в счет будущих периодов) согласно заявления собственника по мере получения средств от собственников, имеющих задолженность по текущему ремонту.

Остатки переиспользованных денежных средств на выполнение работ по текущему ремонту распределяются между собственниками жилых помещений путем единовременного начисления в счете-квитанции.

б) по инициативе управляющей компании, о чем Собственник помещения должен быть уведомлен не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые управляющая компания не отвечает.

в) если собственниками было предоставлено (принято) в управляющую компанию решение собственников помещений МКД об изменении размера платы за содержание, текущий ремонт, управление МКД на последующий год в порядке и сроки установленные условиями настоящего договора, однако установленный решением собственников помещений МКД размер платы не учитывает предложений управляющей компании и управляющая компания отказалась вносить изменения в договор, то последняя вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в любое время в период его действия, известив Собственников о расторжении настоящего договора не менее чем за 30 дней до его расторжения.

В случае расторжения договора по инициативе управляющей компании в одностороннем порядке оказание услуг, выполнение работ по содержанию, текущему ремонту, управлению МКД, предоставлению коммунальных услуг Управляющей компанией прекращается со дня следующего за днем окончания срока действия настоящего Договора или расторжения настоящего договора по инициативе управляющей компании.

Собственники обязаны в период действия извещения о расторжении настоящего договора провести общее собрание, на котором избрать, иную управляющую компанию и обеспечить содержание общего имущества МКД.

Указанное выше извещение о расторжении настоящего договора по окончании срока его действия размещается на досках объявлений МКД, публикуется в платежных документах.

10.2.2. По соглашению Сторон.

10.2.3. В судебном порядке.

10.2.4. В случае смерти Собственника - со дня смерти.

10.2.5. В случае ликвидации управляющей компании.

10.2.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

10.2.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

10.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, или иных условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений управляющей компании согласно п.4.3.3 настоящего Договора.

10.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе управляющей компании по основаниям, указанным в настоящем Договоре, управляющая компания одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления и администрацию Кстовского муниципального района, Государственную жилищную инспекцию Нижегородской области и ресурсоснабжающие организации о расторжении договора за 30 дней до прекращения настоящего Договора.

10.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственником.

10.6. Расторжение Договора не является для Собственника основанием по прекращению исполнения обязательств по оплате долгов за жилое помещение, коммунальные услуги и иных произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

10.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения управляющая компания обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

10.8 В случае, если на момент расторжения договора на многоквартирном жилом доме работ управляющей компанией выполнено больше, чем на дату расторжения договора начислено собственникам помещений к оплате, т. е. работы выполнены за счет средств управляющей компании в кредит, собственники обязаны оплатить сумму кредиторской задолженности либо лично на счет управляющей компании, либо по решению собрания через вновь избранную Управляющую компанию.

10.9 После урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и собственниками на момент расторжения настоящего Договора управляющая компания обязана перечислить неиспользованные по назначению средства, полученные от арендаторов общего имущества в многоквартирном доме, на расчетный счет вновь выбранной собственниками управляющей компании, товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного для управления многоквартирным домом, организации, с которой собственниками заключен договор на выполнение работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, или управляющей компании, отобранной органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с «Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75;

10.10. Внесение изменений в условия настоящего Договора, в приложения №2,3 возможно лишь по соглашению сторон. Соглашение сторон оформляется дополнительным соглашением к договору. Дополнительное соглашение подписывается управляющей компанией и затем утверждается решением

общего собрания собственников помещений МКД. Расширение перечня работ, услуг по содержанию и текущему ремонту, а так же увеличение периодичности выполнения работ, услуг возможно лишь при достижении согласия между сторонами настоящего договора по увеличению размера платы за дополнительно выполняемый объем работ, услуг по содержанию и текущему ремонту.

10.11. В случае наличия задолженности Собственников по оплате за жилое помещение, коммунальные услуги, капитальный ремонт, даже если работы выполнены без оплаты, в кредит со стороны управляющей компании, в объеме на основании решения общего собрания, то данные расходы подлежат взысканию с Собственников.

11. Прочие условия

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11.2 Приложения №№ 1, 2, 3 являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.3 Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ, нормативными правовыми актами РФ, Нижегородской области и Кстовского района.

11.4 Истечение срока действия Договора не освобождает Стороны от исполнения неисполненных обязательств по Договору.

11.5 К настоящему договору прилагаются:

Приложение №1 Реестр Собственников помещений многоквартирного жилого дома, подписавших договор.
Приложение № 2 Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества.

Приложение № 3 Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования.

12. Реквизиты, адреса и подписи сторон:

Управляющая компания

ООО УК «Дружный-2»

Местонахождение: 607683 Нижегородская обл,

Кстовский район, п. Дружный д. 3

Юридический адрес: 607687 с. Б. Борисово,

ул. Центральная, д. 2 г. Кстовский район

ИНН/КПП 5250055202/525001001

р/с 40702810142190002226 в Волго-Вятский Банк

Сбербанка России г. Н. Новгород

к/с 30101810900000000603

БИК 042202603

ОГРН 1125250002085

ТЕЛ.: 8(831-45)5-83-46

Собственник

Реестр собственников прилагается



ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО
СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;

проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:

признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;

коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;

при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;

проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямок, принятие мер, исключающих подтопление, захламенение, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;

контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;

выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;

в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:
выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жуков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;

работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

**III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества
в многоквартирном доме**

1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лестничных площадок и маршей, пандусов;

влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, приемков);

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме,

2. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.

4. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности

5. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

Управляющая компания

ООО УК Дружный-2»

Собственник

Реестр собственников прилагается



**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ
УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО
(НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ
ЖИЛЫХ ДОМОВ И ИХ ОБОРУДОВАНИЯ**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1	2
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сут.
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время в летнее время	1 сут. 3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки	Немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут.
ДЫМОХОДЫ	
Трещины и неисправности в дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сут. (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах	1 сут.
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления)	Немедленно

ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.

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

Управляющая компания
ООО УК «Дружный-2»

Собственник

Реестр собственников прилагается

