Д О Г О В О Р № 3/С
управления многоквартирным домом

город Кстово «01» сентября 2009 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Гранд-НН», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Колесникова Игоря Евгеньевича, действующего на основании Устава, и собственники помещения многоквартирного дома, расположенного по адресу:_____ _____г.Кстово, пер.Спортивный, д.3_____ _____ именуемые в дальнейшем «Собственник», действующий от своего имени или через уполномоченное лицо, заключили настоящий договор о следующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (выписка из протоколов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), хранящийся в ООО **Управляющая компания «Гранд-НН»**

1.2. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме (технические подвалы), а также крыши, ограждающие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке с момента его межевания: формирования и проведения его государственного кадастрового учета органами государственной власти или органами местного самоуправления (далее общее имущество в многоквартирном доме).

1.3. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации

2. Предмет договора

2.1. Предметом настоящего договора является:

- выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно перечню, приведенному в приложениях № 3, 4, 6, 8 к договору в рамках денежных средств, собранных с собственников многоквартирных жилых домов;
- обеспечение предоставления коммунальных ресурсов (холодной и горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии на места общего пользования и услуг по водоотведению в целях управления многоквартирными домами.

Для обеспечения Собственников коммунальными ресурсами и услугами по водоотведению Управляющая организация по поручению Собственников заключает договоры на поставку электроэнергии на места общего пользования, холодной воды, горячей воды, тепловой энергии и услуг по водоотведению (далее коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению) с ресурсоснабжающими организациями от имени и за счет Собственников. При выполнении данного поручения Стороны руководствуются нормами глав 49, 52 Гражданского кодекса Российской Федерации и настоящим договором.
Условия настоящего договора утверждены решением Собственником помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования.

Перечень коммунальных ресурсов, на поставку которых Управляющая организация по поручению Собственников заключает договора с ресурсоснабжающими организациями, приведен в Приложении № 1.

2.2. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ), Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ).
2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление на момент заключения договора, является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 5).
2.4. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственника. Управляющая компания имеет право участвовать и проводить общие собрания собственников, выступать инициатором проведения общего собрания.
2.5. Разграничение инженерного оборудования по принадлежности: «инженерное оборудование общего пользования» и «инженерное оборудование, находящееся в помещении Собственника и используемое им в личных целях» производится в соответствии с Актом разграничения эксплуатационной ответственности сторон за техническое состояние и обслуживание сетей отопления, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения, водоотведения, электроснабжения между Собственником и Управляющей организацией. (Приложение № 2).
2.6. Управляющая организация для оказания услуг, предусмотренных настоящим договором, вправе привлекать иные организации, в том числе на конкурсной основе, которые правомочны в соответствии с требованиями действующего законодательства оказывать услуги, предусмотренные настоящим договором, как лично, так и с привлечением подрядных и других организаций.
2.7. Утверждение Собственниками настоящего Договора на общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня является его акцептом (подписанием).
2.8. Факт подписания договора и приложений к договору за № 1,2,3,4,5,6,8 удостоверяется Собственниками в Приложении № 7.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом с 01 сентября 2009г.

3.1.2. Управляющая организация заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению от имени и за счет Собственников на следующих условиях:

а) Коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению поставляются до границы эксплуатационной ответственности между Общим имуществом и сетями ресурсоснабжающих организаций в количестве и качестве, обеспечивающих комфортное проживание пользователей в жилых помещениях. Под комфортным проживанием пользователей в жилых помещениях:

бесперебойная подача в жилое помещение коммунальных ресурсов надлежащего качества в объемах, необходимых пользователю;

бесперебойное отведение из жилого помещения бытовых стоков;

бесперебойное отопление жилого помещения в течение отопительного периода в

зависимости от температуры наружного воздуха.

Требования к качеству коммунального ресурса должны соответствовать требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, и настоящим договором.

б) Объем коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению, необходимых собственникам для комфортного проживания пользователей жилых помещений определяется исходя из показаний общедомовых приборов учета, а при их отсутствии исходя из расчетов, производимых по жилым помещениям по нормативам потребления, установленным органом местного самоуправления Кстовского района;

в) Граница эксплуатационной ответственности между Общим имуществом и сетями ресурсоснабжающих организаций определяется по внешней стороне стены многоквартирного дома и устанавливается Актом определения границ эксплуатационной ответственности, оформленным по форме, определенной Приложением № 7 к настоящему договору.

г) При недопоставке ресурсоснабжающими организациями коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению и поставке коммунальных ресурсов ненадлежащего качества производится уменьшение платы, предъявляемой к оплате по договору ресурсоснабжающей организацией потребителям в порядке, определенном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, и настоящим договором.

д) Собственник вносит плату за коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению ресурсоснабжающим организациям равномерно в течение года до 10 числа месяца, следующего за отчетным,.

3.1.3. Осуществлять управление, техническое обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома согласно условиям настоящего договора.

3.1.4. Производить технические осмотры жилого дома.

3.1.5. Исправлять повреждения санитарно-технического и иного оборудования в квартире Собственника за его счет по его заявлению.

3.1.6. При временном отсутствии Собственника в жилом помещении осуществлять перерасчет платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации.

3.1.7. Производить корректировку размера платы за отопление, холодное водоснабжение, водоотведение и электроснабжение на места общего пользования в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации

3.1.8. Своевременно информировать Собственника о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления.

3.1.9. Производить перерасчет оплаты за жилье и коммунальные услуги при оказании услуг Собственнику в объеме меньше установленного, а также ненадлежащего качества, в порядке и сроки, установленные законодательством.

3.1.10. Производить уборку придомовой территории.

3.1.11. Проводить проверку и ремонт вентканалов и дымоходов.

3.1.12. Обеспечить вывоз бытового мусора в соответствии с графиком вывоза ТБО, уборку, дезинфекцию, дезинсекцию и дератизацию подвальных помещений.

3.1.13. В установленном порядке производить техническое обслуживание внутридомового газового оборудования в границах эксплутационной ответственности.

3.1.14. Своевременно и качественно проводить мероприятия по подготовке жилого дома, домовых инженерных систем, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к сезонной эксплуатации.

3.1.15. Осуществлять контроль качества содержания и ремонта жилья, потребления коммунальных услуг путем проведения осмотров жилых помещений и состояния инженерного оборудования у Собственника.

3.1.16. По согласованию с Собственником жилого дома производить капитальный

ремонт общедомового имущества в многоквартирном доме.

3.1.17. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание.

3.1.18. Проводить работы по текущему ремонту, содержанию и капремонту отдельно по каждому дому в соответствие с поступившим финансированием от собственников и нанимателей, а также вести отдельный учет финансирования работ по каждому дому и виду работ.

3.1.19. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, таких как залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.20. На основании сообщения (заявки) Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

3.1.21. Акт об устранении недостатков предоставления коммунальных услуг оформляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации.

3.1.22. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников на срок более 30 дней. В случае решения общего собрания собственников помещений о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие от использования общего имущества Собственников, должны быть направлены на содержание и ремонт общего имущества дома, финансово-хозяйственную деятельность управляющей организации, других работ по управлению домом, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.23. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от ранее управлявшей многоквартирным домом организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.24. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения.

3.1.25. Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.26. По требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

3.1.27. В случае, если предметом настоящего договора не предусмотрены виды работ, проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственников, Управляющая организация приступает к выполнению таких работ самостоятельно, без решения Общего собрания собственников и определяет сроки их выполнения, порядок и источник финансирования. Если такие работы были выполнены Управляющей организацией в целях предупреждения нарушения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственников, Управляющая организация вправе предъявить расходы на проведение таких работ Собственникам для их оплаты в месяце, следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены, либо произвести их финансирование за счет средств Собственников, собираемых по статье «Капитальный ремонт». Подтверждением необходимости проведения таких работ является акт планового и внепланового осмотра МКД, предписаний надзорных и контролирующих органов, прокуратуры. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости

работ (смета, калькуляция), произведенный Управляющей организацией и подписанный руководителем.

3.1.28. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

3.1.29. Не допускать использование жилых и нежилых помещений, объектов общего имущества и благоустройства в целях, могущих привести к их ухудшению

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Своевременно получать плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.2.2. Взыскивать в установленном законом порядке задолженность по платежам за жилое помещение и коммунальные услуги, предоставленные Собственнику.

3.2.3. Осуществлять контроль за качеством содержания и ремонта жилья, потребления коммунальных услуг путем проведения осмотров жилых помещений и состояния инженерного оборудования у Собственника.

3.2.4. Осуществлять другие права, обусловленные договором и другими нормативными актами РФ и Нижегородской области.

3.2.5. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. В случае не внесения Собственниками платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение 3 месяцев и более произвести отключение помещения от подачи водо-, газоснабжения, электро- и теплоэнергии, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.7. Принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования, вносить предложения Собственникам по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома. Предложения вносятся путем размещения информации на досках объявлений или на первых этажах подъездов.

3.2.8. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников многоквартирного дома за счет средств инициатора проведения общего собрания.

3.2.9. Вносить предложения Собственникам о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

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

3.2.11. По согласованию с собственником определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;
- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа;
- в иных случаях, при условии, если улучшение инженерного оборудования приводит к улучшению качества предоставляемых Собственникам коммунальных услуг.

3.2.12. Самостоятельно привлекать инвестиции в виде капитальных вложений в общее имущество многоквартирного дома.

3.2.13. По согласованию с собственниками распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, в интересах Собственников.

3.2.14. Процент от размещения денежных средств, уплаченных по статье «капитальный ремонт» и размещенных на депозитных счетах, направить на ремонт жилищного фонда, уплату налогов управляющей организацией и другие нужды хозяйственной деятельности управляющей организации, связанной с управлением многоквартирными домами.

3.2.15. В случае согласия собственников на установку и эксплуатацию рекламной

конструкции на доме общее собрание собственников помещения в многоквартирном доме и при делегировании общего собрания собственников управляющей организации права определить порядок использования полученного дохода от размещения наружной рекламы на доме управляющая организация производит расчет стоимости за размещение рекламы, сбор денежных средств и направляет их на погашение задолженности перед Исполнителями жилищно-коммунальных услуг. В случае отсутствия задолженности последующее использование денежных средств от размещения наружной рекламы на общем имуществе направляется управляющей организацией на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками, в интересах Собственников.

3.2.16. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором.

3.2.17. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных задолженность по платежам и ущерб, причиненный несвоевременной и (или) неполной оплатой с учетом применения ст. ст. 333,395 ГК РФ.

3.2.18. Представлять интересы Собственника, связанные с содержанием и ремонтом многоквартирного дома, предоставлением коммунальных услуг в отношениях с третьими лицами.

3.2.19. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.20. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине потребителя и (или) членов его семьи, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей организации.

3.2.21. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.22. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации, подачу Собственнику электрической энергии и газа.

а. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Соблюдать требования Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда и других нормативных и законодательных актов РФ и Нижегородской области.

3.3.2. Использовать жилые и подсобные помещения в многоквартирном доме, инженерное оборудование, а также имущество, находящееся в общей долевой собственности, по прямому назначению, соблюдать действующие правила пользования жилыми помещениями и местами общего пользования, правила содержания кошек, собак и других животных, иные правила и нормы, регламентирующие проживание, эксплуатацию и содержание жилищного фонда - согласно действующему законодательству РФ.

3.3.3. Своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, включающую в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги.

3.3.4. Бережно относиться к жилому помещению и общему имуществу многоквартирного дома.

3.3.5. При обнаружении неисправностей в квартирах и местах общего пользования немедленно принимать возможные меры к их устранению и сообщать о них Управляющей организации или в соответствующую аварийную службу.
3.3.6. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные Управляющей организацией для этих целей места.
3.3.6. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.
3.3.7. Соблюдать правила эксплуатации и пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.
3.3.8. Не допускать в квартире работ и совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в жилых помещениях. Пользование телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов дома. С 22.00. до 07.00. по местному времени должна соблюдаться полная тишина.
3.3.9. Допускать в занимаемое жилое помещение представителей Управляющей организации для выполнения необходимых ремонтных работ по ликвидации аварий, либо неисправностей оборудования, создающих угрозу нанесения ущерба, приборов учета и контроля энергоресурсов.
3.3.10. Не производить переустройство, перепланировку жилого и подсобного помещений, без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.
3.3.11. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.
3.3.12. При временном отсутствии Собственника и членов его семьи Собственник не освобождается от обязанности по отоплению жилого помещения для поддержания нормальной температуры в нем, в целях обеспечения сохранности жилого дома. Производить своевременно за свой счет мероприятия по утеплению окон и дверей (входных и балконных) в отопительный период.
3.3.13. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ.
3.3.14. В течение 10 (десяти) календарных дней сообщать Управляющей организации обо всех изменениях, влияющих на размер платы за содержание и ремонт жилого помещений и коммунальные услуги (регистрация граждан в Помещении, рождение, смерть граждан, временное отсутствие, прекращение семейных отношений и пр.) либо обеспечивать сообщение указанных сведений нанимателями, а также предоставлять соответствующие документы, подтверждающие указанные изменения.
3.3.15. Представлять Управляющей организации в течение десяти рабочих дней сведения о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О., ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
3.3.16. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора, разъяснить членам семьи их обязанности, вытекающие из пользования Помещением, установленные Жилищным законодательством РФ либо разъяснить соответствующие обязанности нанимателям и членам их семей. Члены семьи Собственника и/или лица, совместно проживающие, пользуются наравне с ним правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего договора.

3.3.17. В течение 3 (Трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение представить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки.
3.3.18. При отчуждении Помещения третьим лицам, обеспечить заключение ими договора на управление, содержание и ремонт на условиях настоящего Договора с Управляющей организацией в течение 3 (Трех) дней с момента передачи права собственности на Помещение.
3.3.19. Производить своевременно и за свой счет:
- текущий (не реже, чем один раз в пять лет) и капитальный (по необходимости - согласно заключениям соответствующих служб и организаций) ремонт занимаемых жилых и вспомогательных помещений;
- ремонт и замену сантехнического, электротехнического оборудования в жилом помещении, автоматов электрозащиты и электропроводки в соответствии с актом по установлению границ обслуживания и ответственности, относящихся к границам ответственности Собственника.
- При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.
3.3.20. Использовать коллективные (общедомовые), общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений.
3.3.21. Обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении.
3.3.22. Обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета в заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще 1 раза в 6 месяцев).
3.3.23. Собственнику, членам его семьи, совместно с ним проживающим — ЗАПРЕЩАЕТСЯ:
- производить мойку автомобилей и других транспортных средств на придомовой территории;
- осуществлять стоянку транспортных средств на тротуарах, детских или спортивных площадках, газонах и других участках с зелеными насаждениями;
- осуществлять стоянку транспортных средств на дворовых территориях, если это мешает проходу граждан или проезду специальных машин;
- загромождать, захламлять подъезды, тамбуры, чердаки, балконы, лоджии, подвалы, места общего пользования в жилых домах квартирного типа;
- держать (содержать) на балконах и лоджиях животных и птиц;
- самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
- осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплате без согласования с Управляющей организацией;
- использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- производить в помещении работ или совершать другие действия, приводящие к порче общего имущества многоквартирного дома;
- создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 8.00 до 20.00);
- производить перенос инженерных сетей;
- самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;
- загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.
3.3.24. Согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета отопления, холодной и горячей воды.

3.3.25. В случае длительного отсутствия, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования). При неиспользовании помещения (и) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника при его отсутствии более 24 часов

3.3.26. Осуществлять другие обязанности, обусловленные другими нормативными и законодательными актами РФ и Нижегородской области.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с его назначением.

3.4.2. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией установленных Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

3.4.3. Производить переустройство, перепланировку жилого и подсобных помещений в целях улучшения жилищных условий только в порядке, установленном законодательством,

3.4.4. Сдавать внаем жилое помещение или часть его в порядке, установленном законодательством.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг в соответствии с федеральными и региональными нормативами потребления и качества.

3.4.6. По своему выбору требовать уменьшения платы или возмещения убытков, либо возмещения своих расходов при устранении недостатков, возникающих ввиду неисполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязанностей по содержанию и своевременному проведению текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме и устройств, находящихся в жилом помещении и предназначенных для получения коммунальных услуг.

3.4.7. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

3.4.8. Получать от Управляющей организации акт о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.4.9. Получать от Управляющей организации информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты.

3.4.10. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.11. Полностью или частично быть освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства.

3.4.12. Выступать инициатором проведения внеплановых собраний собственников в многоквартирном доме.

3.4.13. Выбирать один из способов управления многоквартирным домом.

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

3.4.15. Уполномочить управляющую организацию и наделить правом самостоятельно определять места на общем имуществе дома для размещения не рекламных конструкций, в том числе агитационно-предвыборных материалов на некоммерческой основе сроком до 30 дней.

3.4.16. Осуществлять другие права по пользованию жилым помещением, предусмотренные законодательством РФ и Нижегородской области.

4. Порядок расчетов и условия оплаты

4.1. Цена Договора и размер платы за жилое помещение устанавливаются в соответствии с долей Собственника в праве собственности на общее имущество многоквартирного жилого дома.

4.2. Цена Договора определяется стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и стоимостью коммунальных услуг.

4.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения муниципального жилого фонда устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

4.4. Расчетный период для оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливается в один календарный месяц в срок до 10 .числа месяца, следующего за отчетным.

4.5. Плата за отопление вносится равномерно в течение одного года за каждый месяц вне зависимости от отопительного сезона.

4.6. Не использование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за услугу отопление.

4.7. Плата за капитальный ремонт вносится равномерно за каждый месяц. Денежные средства, уплаченные по статье «капитальный ремонт», размещаются на депозитных счетах. Процент от размещения денежных средств направляется на ремонт жилищного фонда, уплату налогов управляющей организацией и другие нужды хозяйственной деятельности управляющей организации, связанные с управлением многоквартирными домами.

4.8. Плата работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома на 2009 год составляет 12.45 руб. за 1 кв.м.

4.9. Плата за капитальный ремонт на 2009 год составляет 3.47 руб./ кв.м.

4.10. Размер платы за капитальный ремонт устанавливается соразмерно доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

4.11. Указанная в договоре плата за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества собственников помещений многоквартирного дома ежегодно индексируется при изменении уровня инфляции, уровня потребительских цен на товары и услуги в соответствии с индексами-дефляторами по видам экономической деятельности, определяемыми Минэкономразвития России. При этом управляющая компания может устанавливать размер платы за содержание, текущий и капитальный ремонт в соответствии с Постановлением ОМСУ "Об установлении размера платы за жилое помещение для граждан".

4.12. Дополнительные работы и услуги, не предусмотренные настоящим договором, выполняются Управляющей организацией за отдельную плату.

5. Ответственность сторон

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

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

5.3. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам собственников, нанимателей, установленных настоящим договором;
- за противоправные действия собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- за использование собственником Общего имущества с нарушением действующего законодательства;
- аварии, произошедшие не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть, устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

- за техническое состояние Общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора;
- за ненадлежащее содержание Общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном настоящим договором.

5.5. В случае повреждения элементов дома и инженерного оборудования, происшедшего по вине Собственника или лиц, совместно с ним проживающих, Собственник обязан возместить все затраты по устранению выявленных повреждений.

5.6. В случае нарушения обязательств настоящего договора, повлекшее за собой ухудшение надежности конструктивных элементов здания, Собственник обязан за свой счет восстановить конструктивные элементы и при наличии нанесенного ущерба возместить его в полном объеме.

5.7. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и /или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах тепловодоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

5.8. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.9. В случае несвоевременного внесения платы за жилье и коммунальные услуги с Собственника взимается пеня в размере 1/300 годовой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ за каждый день просрочки с сумм просроченного платежа по день оплаты включительно.

5.10. Управляющая организация не несет ответственности за неисполнение принятых обязательств, если оно вызвано невыполнением Собственником своих обязательств по настоящему договору.

5.11. Уплата экономических санкций не освобождает стороны от выполнения принятых обязательств по договору.

5.12. За иное невыполнение или ненадлежащее выполнение договорных обязательств Собственник и Управляющая организация несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.13. 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.

5.14. 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.

6. Осуществление контроля за исполнением договора. Порядок регистрации фактов нарушения условий договора и причинения вреда.

6.1. Управляющая организация представляет ежегодный письменный отчет о выполнении условий договора, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества собственникам, о собираемости платежей и их

целевому использованию путем его размещения на досках объявлений, находящихся в подъездах дома или в помещении управляющей организации.

6.2. Собственник вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора лично либо через доверенных лиц посредством участия:

- в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества в многоквартирном доме;
- в проверках технического состояния многоквартирного дома и инженерного оборудования;
- в профилактическом осмотре кровель и подвалов с целью подготовки предложений по их ремонту;
- в приемке всех видов работ;
- в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификацию и поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

6.3. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственника или общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме неправомерными действиями Управляющей организации, этого или иного Собственника, по требованию любой из Сторон Договора составляется акт, а также дефектная ведомость.

6.4. Акт подписывается комиссией, состоящей не менее чем из трех представителей Управляющей организации. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления акта извещаются все заинтересованные лица: Собственник (член семьи Собственника, наниматель, член семьи нанимателя), имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель подрядной организации), и другие лица. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 7.00) с момента извещения лица, виновные в причинении вреда, не прибыли для составления акта или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, осмотр и составление акта производятся в их отсутствие.

6.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

Акт составляется комиссией в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается причинителю вреда под расписку, второй - лицу, которому причинен вред, третий остается в Управляющей организации.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями об изменении или дополнении условий договора.

7.2. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, по условиям, предусмотренным п.п. 7.3 - 7.5 настоящего договора, а также по другим основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

7.3. Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Собственников допускается по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом или заключения договора управления с другой Управляющей организацией при условии возмещения Собственниками Управляющей организации неустойки в размере месячной стоимости работ и услуг, формирующей цену договора в месяц, следующий за месяцем в котором расторгается настоящий договор.

7.4. Собственник вправе потребовать от Управляющей организации досрочного

расторжения настоящего договора при существенном нарушении договора со стороны Управляющей организации. Под существенным нарушением договора в указанных целях признается случай, если Управляющая организация не приступила к управлению многоквартирным домом в срок более 1 месяца с даты заключения договора;

7.5. Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Управляющей организации допускается при существенном нарушении договора со стороны Собственников и пользователей помещений. При этом существенным признается нарушение Собственниками и нанимателями помещений обязанностей по оплате Управляющей организации выполненных ею работ, услуг, если такая неоплата привела к общей сумме задолженности перед Управляющей организацией на сумму более 30% от цены договора управления за 6 последующих месяцев, и Управляющая организация предприняла все возможные действия к взысканию такой задолженности.

7.6. При расторжении настоящего договора по основаниям в нем предусмотренным, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по настоящему договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от Собственников и нанимателей помещений в счет оплаты ими услуг, работ Управляющей организации по настоящему договору по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и по указанию коммунальных услуг (газоснабжению), над стоимостью выполненных Управляющей организацией работ и оказанных услуг по настоящему договору до даты расторжения договора, реализуется в виде работ (текущего и капитального ремонта) на данном многоквартирном доме в течение 3 месяцев после даты расторжения договора.

7.7. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в многоквартирном доме.

7.8. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях/или иных по соглашению сторон.

8. Особые условия

8.1. 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.

8.2. Собственник может заключить с Управляющей организацией отдельный договор, в котором поручить Управляющей организации получать за Собственника денежные средства от сдачи его помещения в наем или аренду в счет платежей по настоящему Договору или же начислять нанимателям и арендаторам эти платежи в своем платежном документе, выдаваемом для оплаты услуг по настоящему Договору, для их перечисления Собственнику.

9. ФОРС-МАЖОР.

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и не предотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Сроки действия договора

10.1. Договор вступает в действие с даты подписания сторонами и действует до 31 августа 2014 года. Договор считается подписанным и заключенным на данный срок со дня оплаты собственниками квитанций по оплате ЖКУ, выставляемых управляющей организацией или иной организацией, заключившей договор с управляющей компанией на оказание услуг по начислению и сбору платежей за ЖКУ.

11. Заключительные положения

11.1. Все споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему договору, разрешаются путем переговоров, а в случае не достижения согласия - в судебном порядке.

11.2. Договор вступает в силу со дня его подписания.

11.3. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения к договору:

1. Перечень коммунальных услуг, поставку которых организует управляющая организация, и определение размера платы за коммунальные услуги (в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома).

2. Акт разграничения эксплуатационной ответственности.

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

4. Перечень работ, относящихся к капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, который принят общим собранием собственников.

5. Состав и состояние общего имущего имущества многоквартирного дома.

6. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

7. Реестр собственников многоквартирного дома.

8. Перечень работ по управлению многоквартирным домом.

Адреса и реквизиты сторон

Управляющая организация
ООО Управляющая Компания «Гранд-НН»
Адрес: 607651, г.Кстово, пер.Гайдара, д.4
Юридический адрес: 607651, г.Кстово,
пер.Гайдара, д.4
ОГРН1085262009117
ИНН 5262231075
КПП 525001001
р/с 40702810014010014393
в ОАО «НБД-Банк»
Кстовский дополнительный офис
БИК 042202705
корр.счет 30101810400000000705

Собственник
согласно приложению № 7

Генеральный директор
И.Е.Колесников

Приложение № I
к договору управления
многоквартирным домом
от 01 сентября _2009г. № 3/С

Перечень коммунальных услуг, поставку которых организует управляющая организация, и определение размера платы за коммунальные услуги (в зависимости от степени благоустроенности многоквартирного дома)

1. По настоящему договору Управляющая организация организует предоставление Собственнику следующих коммунальных услуг (в зависимости от степени благоустроенности):

1.1. Холодное водоснабжение
1.2. Водоотведение
1.3. Электроснабжение в части МОП (места общего пользования)

2. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из фактических объемов потребления, определенных с использованием показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых уполномоченными органами, в порядке, установленном Правительством РФ.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с применением тарифов, установленных в соответствии с требованиями законодательства РФ, органами государственной власти РФ и Нижегородской области.

3. Разница в объемах потребления коммунальных услуг, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распределению между всеми собственниками в соответствии с правилами, утвержденными Правительством РФ.

Управляющая организация **Собственники**

Генеральный директор
_____ И.Е.Колесников

Приложение № 2
к договору управления
многоквартирным домом
от 01 сентября 2009 г. № 3/С

АКТ
разграничения эксплуатационной ответственности сторон за техническое состояние и обслуживание сетей отопления, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения, водоотведения, электроснабжения

Мы,_____собственник квартиры, расположенной по адресу:_г.Кстово, пер.Спортивный, д.3_____ и представитель управляющей организации ООО Управляющая Компания «Гранд-НН» в лице генерального директора Колесникова И.Е. составили настоящий акт о границах раздела эксплуатационной ответственности сторон за техническое состояние и обслуживание сетей жилого дома.

Границами раздела являются:

1. На сетях **холодного водоснабжения, газоснабжения** - первое отключающее устройство, расположенное на ответвлении от стояка. За стояки, ответвления от стояков и первое отключающее устройство на отводе от стояка ответственность несет управляющая организация; за разводку по помещению после первого отключающего устройства ответственность несет собственник помещения»
2. За внутридомовую систему **отопления,** состоящую из стояков, обогревающих элементов в местах общего пользования (МОП), регулирующей и запорной арматуры, приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, ответственность несет управляющая организация.
3. **На сетях электроснабжения** - индивидуальный прибор учета электрической энергии. За электрические сети до прибора учета электроэнергии ответственность несет управляющая организация, за прибор учёта и разводку электрических сетей по помещению ответственность несет собственник помещения.
4. На сетях **водоотведения** - точка присоединения к общему стояку. За канализационные стояки ответственность несет управляющая организация, от точки присоединения к стояку и разводку по помещению ответственность несет собственник помещения.

Управляющая организация	**Собственники**
Генеральный директор _____ И.Е.Колесников	

Приложение № 3
к договору управления
многоквартирным домом
от 01 сентября_2009 г. № 3/С_

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплата за которые осуществляется за счет средств оплаты за содержание и ремонт помещений

/. *Фундаменты*
Устранение местных дефектов участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы (не более 1м.п., 1 кв.м.).
2. *Стены и фасады*
Расшивка и заделка трещин местами до 5 м.п..
3. *Перекрытия.*
Частичная заделка швов и трещин.
4. *Крыши*
Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции утепления и вентиляции (местами, до 1 кв.м.).
5. *Оконные и дверные заполнения*
Ремонт и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
6. *Лестницы, крыльца, (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.*
Восстановление или замена отдельных участков (до 1 кв.м.).
7. *Полы в МОП*
Замена, восстановление отдельных участков
8. *Внутренняя отделка*
Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях (не чаще 1 раза в 5 лет).
9. *Центральное отопление*
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.
10. *Водопровод и канализация, горячее водоснабжение*
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем холодного, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.
11 *Электроснабжение и электротехнические устройств.*
Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств, приборов и проводки.
12 *Вентиляция*
Восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.
13. *Специальные общедомовые технические устройства*
Работы по замене и восстановлению элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с Управляющей организацией, по регламентам, установленным заводами изготовителями.

Управляющая организация **Собственники**

Генеральный директор
_____ И.Е.Колесников

Приложение № 4
к договору управления
многоквартирным домом
от 01 сентября 2009г. № 3/С

Перечень работ, относящихся к капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятый общим собранием собственников

1. Обследование жилых зданий (включая сплошное обследование жилищного, фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).
2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).
3. Модернизация жилых зданий при их капитальном ремонте (перепланировка с учетом разукрупнения многокомнатных квартир; устройства дополнительных кухонь и санитарных узлов, расширения жилой площади за счет вспомогательных помещений, улучшения инсоляции жилых помещений, ликвидации темных кухонь и входов в квартиры через кухни с устройством, при необходимости, встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь, устройством газоходов, водоподкачек, бойлерных; полная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения (в том числе с обязательным применением модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д.); ремонт телевизионных антенн коллективного пользования, подключения к телефонной и радиотрансляционной сети; установка домофонов, электрических замков, устройств систем противопожарной автоматики и дымоудаления; отопительных котельных, тепловых сетей, инженерного оборудования; благоустройство дворовых территорий (замощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок). Ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий.
4. Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений, в том числе с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).
5. Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание.
6. Переустройство невентилируемых совмещенных крыш.
7. Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.
8. Технический надзор в случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.
9. Ремонт встроенных помещений в зданиях.

Управляющая организация **Собственники**

Генеральный директор
И.Е.Колесников

Приложение № 5
к договору управления
многоквартирным домом
от 01 сентября 2009 г. № 3/С

Перечень общего имущества в многоквартирном доме
г.Кстово, пер.Спортивный, дом № 3

№№	Наименование, технические характеристики	Единица измерения	Количество
1.	Межквартирные ж/б лестничные площадки	$м^2$	
2.	Лестницы ж/б (подъездные и приподъездные)	шт.	
3.	Лифтовые шахты ж/б	шт.	
4.	Лифтовые кабины	шт.	
5.	Коридоры (внутриподъездные)	$м^2$	
6.	Технический этаж (над помещения 9 этажа)	$м^2$	
7.	Чердачное помещение	$м^2$	
8.	Технический подвал	$м^2$	
9.	Мусоропровод	шт.	
10.	Крыши	$м^2$	
11.	Электрическая проводка	м	
12.	Ограждающие несущие и не несущие конструкции дома	м	
13.	Земельный участок (*с момента его межевания: формирования и проведения его государственного кадастрового учета органами государственной власти или органами местного самоуправления*)	$м^2$	
Инженерное оборудование			
Системы теплоснабжения			
14.	Трубопроводы	м	
15.	Отопительные приборы – обогревательные элементы системы отопления, расположенные за пределами квартир, на лестничных клетках и в подвалах здания	шт.	
16.	Приборы КИП (манометры, термометры, приборы учета тепловой энергии и теплоносителя)	шт.	
17.	Запорная арматура, задвижки, вентили	шт.	
Системы холодного водоснабжения			
18.		м	
19.	Запорная арматура, задвижки, вентили	шт.	
20.	Приборы КИП	шт.	
Системы водоотведения (канализации)			
21.	Канализационные трубы (диам. мм)	м	
Системы газоснабжения			
22.	Газовые трубы	м	
23.	Задвижки, вентили	шт.	
Системы электроснабжения			
24.	Шкафы вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и	шт.	

	управления		
25.	Внутридомовые электрические сети питания электроприемников общедомовых потребителей	м	
26.	Этажные щитки и шкафы, за исключением квартирных счетчиков энергии	шт.	
27.	Осветительные установки общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вести-бюлях, подъездах, лифтовых холлах	шт.	

Управляющая организация **Собственники**

Генеральный директор

И.Е.Колесников

Приложение № 6
к договору управления
многоквартирным домом
от 01 сентября 2009 г. № 3/С

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

	Санитарные работы
1.	Уборка чердачного и подвального помещений, не чаще 1 раза в 5 лет
	Уборка земельного участка *с момента его формирования и проведения его государственного кадастрового учета органами госуд.власти или органами местного самоуправления (межевания)*
2.	Подметание земельного участка в летний период
3.	Стрижка газонов
4.	Подрезка деревьев
5.	Уборка мусора с газона, очистка урн
6.	Уборка мусора на контейнерных площадках
7.	Сдвижка и подметание снега при снегопаде
	Услуги вывоза ТБО
8.	Вывоз твердых бытовых отходов
	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации
9.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок
10.	Консервация системы центрального отопления
11.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования
12.	Ремонт, регулировка, испытание, расконсервирование систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт входных дверей
	Проведение технических осмотров и мелкий ремонт
13.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств (прочистка канализационного лежака, проверка исправности канализационных вытяжек, проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах, замеры сопротивления изоляции проводов
14.	Регулировка и наладка систем отопления
	Содержание лифтов
15.	Содержание лифтов Ремонт дверей лифта Ремонт, замена механического оборудования и иного оборудования
	Устранение аварии и выполнение заявок населения
16.	Устранение аварии на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, на системах канализации, на системах электроснабжения
17.	Выполнение заявок населения (протечка кровли/только в летний период/, замена разбитого стекла, неисправность осветительного оборудования помещений общего пользования, неисправность электрической проводки оборудования)
	Прочие услуги
18.	Дератизация
19.	Дезинсекция

Управляющая организация **Собственники**

Генеральный директор
И.Е.Колесников

Приложение № 8
к договору управления многоквартирным домом
01 сентября 2009г.№ З/С

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями
3. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями
4. Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов
5. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг, коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению
6. Прием граждан (нанимателей, Собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам
7. Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан
8. Выдача справок обратившимся за ними гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с пользованием гражданами жилыми помещениями
9. Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения
10. Произведение сверки расчетов по плате за содержание и ремонт жилых помещений, и коммунальные услуги, коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению по требованию пользователя помещения или Собственников и выдача документов подтверждающих правильность начисления, или расчетов
11. Осуществление технических осмотров жилых помещений после их освобождения гражданами
12. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта
13. Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, их представление на Общее собрание собственников
14. Уведомление об условиях договора управления Собственников, приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу договора управления, разъяснение указанным лицам отдельных условий договора
15. Решение вопросов пользования Общим имуществом

Управляющая организация **Собственники**

Генеральный директор
И.Е.Колесников