

**ДОГОВОР**  
**управления многоквартирным домом**

г. Нижний Новгород

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «ВиК»** (место нахождения: 603041, г. Нижний Новгород, ул. Спутника, д. 26, ИНН 5256106862, ОГРН 1115256010781) именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Овчеренко Светланы Евгеньевны, действующего на основании Устава, и **Собственники многоквартирного дома № \_\_\_\_\_**, расположенного по адресу: город Нижний Новгород, бульвар Южный, именуемые в дальнейшем «**Собственники**», действующие на основании решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол №\_\_ Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от \_\_\_\_\_ 2013 года), совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор о следующем:

**Понятия и термины, используемые в договоре.**

**Собственники** — физические или юридические лица, владеющие на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

**Управляющая организация** - организация, уполномоченная Общим собранием собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг посредством заключения договоров с соответствующими службами от имени и за счет собственников.

**Исполнители** - организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению собственникам работ (услуг) по капитальному и текущему ремонту, тепло-, водоснабжению, канализованию, электроснабжению.

В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует посредством заключения договоров с соответствующими службами от своего имени, по поручению и за счет собственников.

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

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в приложении №5.

**Члены семей собственников жилого помещения** имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственниками, если иное не установлено соглашением между собственниками и членами их семей. Члены семей собственников жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения. За ущерб, причиненный указанными лицами общему имуществу многоквартирного дома, ответственность несет собственник.

**Высший орган управления многоквартирным домом** - Общее собрание собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями деятельность по управлению многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация и Совет многоквартирного дома.

**Совет многоквартирного дома** - орган, выступающий в роли уполномоченного представителя интересов собственников помещений в многоквартирном доме, избранный решением общего собрания из числа собственников помещений многоквартирного дома и активно работающий с Управляющей организацией.

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**1.1.** Настоящий договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, согласованных с Управляющей организацией и является сделкой с каждым собственником помещений в этом многоквартирном доме.

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

**1.3.** Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по настоящему Договору, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация за плату в целях управления многоквартирным домом обязуется:

2.1.1. Оказывать собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам услуги и выполнять работы по надлежащему управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, действуя от своего имени и за счет собственников.

2.1.2. Обеспечить предоставление собственникам жилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг холодного и горячего (при наличии центрального водоснабжения) водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) путем привлечения ресурсоснабжающих организаций, действуя от своего имени и за счет собственников.

В отношениях с ресурсоснабжающими организациями, поставляющими коммунальные ресурсы, Управляющая организация действует от своего имени, по поручению и за счет собственников. Если решением общего собрания собственников помещений (в соответствии с п.7.1. ст.155 ЖК РФ), договором с ресурсоснабжающими организациями предусмотрена оплата ресурсов потребителями или в случае уступки Управляющей организацией права денежного требования к потребителям по оплате потребленных коммунальных услуг ресурсоснабжающей организации, осуществляющей поставку соответствующих коммунальных ресурсов, Собственник осуществляет оплату по таким обязательствам ресурсоснабжающим организациям.

2.1.3. Оказывать собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам услуги по организации охранной системы безопасности жилого многоквартирного дома и придомовой территории самостоятельно и/или путем привлечения третьих лиц, действуя от имени и за счет собственников.

2.1.4. Осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, приведенными в Приложениях №3 и №4 к настоящему договору в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором (Приложение №9 к настоящему договору).

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен по согласованию с Управляющей организацией Общим собранием собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательных для исполнения предписаний государственных органов РФ.

2.4. Управляющая организация самостоятельно определяет очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

2.5. Управляющая организация выполняет указанные выше работы в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на входных группах в подъезды или иных общедоступных местах в многоквартирном доме. Факт размещения указанного объявления подтверждается подписью председателя совета многоквартирного дома, уполномоченного собственниками лица или любого другого собственника помещения в многоквартирном доме. Управляющая организация не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не провели общее собрание о сборе дополнительных денежных средств; либо собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации.

2.6. Управляющая организация оказывает услуги по организации охранной системы безопасности жилого многоквартирного дома и придомовой территории собственникам помещений на основании решения общего собрания собственников жилого многоквартирного дома в объеме, указанном в Приложении №10 к настоящему договору в пределах финансирования, осуществляемого собственниками

2.7. Управляющая организация выполняет работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности, установленных настоящим Договором, в объеме взятых по настоящему Договору обязательств и только на основании решения общего собрания собственников.

2.8. Собственники поручают Управляющей организации произвести регистрацию в органах Ростехнадзора лифтов, принадлежащих им на правах долевой собственности, а Управляющая организация принимает на себя обязательства произвести данную регистрацию от своего имени. Расходы Управляющей организации, понесенные при регистрации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

2.9. Собственники поручают Управляющей организации организовать обслуживание индивидуальных приборов, используемых для расчета потребления жилым помещением (квартирой) тепла в многоквартирном доме и заключить от имени и за счет собственников жилого многоквартирного дома соответствующий договор, при этом стоимость обслуживания одного прибора не должна превышать \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в месяц.

## **3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **3.1. Управляющая организация обязуется:**

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

3.1.2. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту, капитальному ремонту (в соответствии с решением общего собрания собственников) общего имущества Собственников

в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников, а также предоставлять иные услуги в рамках настоящего договора.

3.1.3. Заключать договоры на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществлять контроль качества выполненных работ.

3.1.4. Обеспечивать предоставление собственникам жилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг холодного и горячего (при наличии центрального водоснабжения) водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями. Вопросы обеспечения предоставления коммунальных услуг, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ, действующими на момент возникновения вопроса.

3.1.5. Заключать договоры на оказание услуг по охране общего имущества собственников многоквартирного дома со специализированными организациями от своего имени и за счет собственников, осуществлять контроль качества оказываемых услуг.

3.1.6. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных подрядными организациями по заключенным договорам.

3.1.7. Контролировать качество материалов, применяемых исполнителями услуг и работ, привлеченными Управляющей организацией.

3.1.8. Требовать от привлеченных Управляющей организацией исполнителей услуг (работ) устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие использования материалов ненадлежащего качества.

3.1.9 Проводить технические осмотры многоквартирного дома с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды самостоятельно или путем заключения договоров с подрядными организациями

3.1.11. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, расщепление (распределение на лицевые счета) и перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, ремонт, капитальный ремонт и прочие услуги) собственников с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, в том числе единому расчетно-кассовому центру или другим организациям. Обеспечивать выставление квитанции-извещения не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.12. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

3.1.13. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственником помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

3.1.14. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

3.1.15. Предоставлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами по всем вопросам, касающимся исполнения Управляющей организацией полномочий по настоящему договору (в том числе в органах местного самоуправления).

3.1.16. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности.

3.1.17. Подготавливать предложения собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту, расчет расходов на их проведение, а также предложения относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника.

3.1.18. Подготавливать предложения и экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, ремонта общего имущества на очередной год.

3.1.19. Информировать председателя совета многоквартирного дома и/или уполномоченное собственниками лицо о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества и финансировании таких работ.

3.1.20. Осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.21. Изготовить техническую документацию по многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения Договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются собственниками помещений.

3.1.22. Контролировать своевременное внесение собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов.

3.1.23. Вести реестр собственников многоквартирного дома, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

3.1.24. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

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

3.1.26. Оказывать собственникам содействие в решении следующих вопросов:

- оформлении документов (копий), выписок, справок, связанных с правом собственности на помещение;
- оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с перепланировкой помещения;
- принятии мер для оформления и получения собственниками помещений и членами их семей (для физических лиц) субсидий и дотаций, предусмотренных законодательством;

3.1.27. Своевременно ставить в известность собственников об изменении тарифов.

3.1.28. Ежегодно предоставлять Собственникам отчет в форме, установленной Приложением №8 к настоящему договору о выполнении условий настоящего Договора в порядке и сроки, предусмотренные решениями общего собрания собственников и действующим законодательством РФ.

3.1.29. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

3.1.30. Вести журнал учета заявок о недостатках, неисправностях и повреждениях и их устранении. Управляющая организация обязуется предоставить указанный журнал на обозрение любого из собственников и иных лиц, пользующихся помещением на законном основании, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента такого обращения.

3.1.31. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников и (или) лиц, пользующихся его помещением, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

Рассмотрение указанных в настоящем пункте предложений, заявлений и жалоб, а также устранение указанных в них недостатков осуществляется в следующем порядке:

- Заявки о неисправности инженерного оборудования или конструкций, а также недостатках, связанных с предоставлением коммунальных услуг должны рассматриваться в день их поступления, не позднее, чем в течение одного календарного месяца должно быть организовано их устранение, о чем заявитель уведомляется Управляющей организацией в порядке предусмотренном п.10.2. настоящего договора.

- Аварийные заявки устраняются в установленные Законодательством сроки.

- Иные заявки, предложения и жалобы должны быть рассмотрены, а указанные в них недостатки устранены в течение одного календарного месяца с момента подачи соответствующего заявления, о чем заявителю должно быть направлено извещение.

В тех случаях, когда для устранения неисправностей требуется более длительное время в связи с необходимостью привлечения подрядной организации или иных обстоятельств, Управляющий обязан в сроки, указанные выше, путем телефонного сообщения уведомить заявителя с указанием в информационном сообщении иного срока устранения недостатков и обоснование этого срока. В случае, если указанный в таком извещении срок будет явно превышать разумный срок для устранения соответствующего недостатка Стороны обязуются согласовать иной срок его устранения.

Управляющий обязуется следить за наличием указанных выше сообщений.

Прием указанных в настоящем пункте предложений, заявлений и жалоб осуществляется по телефону/факсу 212 51 60, а также по адресу: г. Н. Новгород, ул. Спутника, дом 26.

3.1.32. Информировать собственников о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за сутки до начала перерыва путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома.

3.1.33. Информировать собственников о причинах и предполагаемой продолжительности (если существует возможность) непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества ниже, предусмотренного Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим Договором, в течение 1 суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома.

3.1.34. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.35. При прекращении действия настоящего договора в течение 7 (семи) календарных дней с момента прекращения действия настоящего Договора передать по Акту приемки-передачи техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, Совету многоквартирного дома.

3.1.36. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом, в соответствии с действующим законодательством.

### **3.2. Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.2. Действовать в интересах и за счет собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему Договору в объеме, определяемом Управляющей организацией самостоятельно.

3.2.3. Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего Договора. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги

3.2.4. В случае невнесения собственниками платы Управляющая организация вправе требовать задолженность в соответствии с действующим законодательством.

3.2.5. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случае и порядке, предусмотренных действующим законодательством

3.2.6. Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.

3.2.7. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

3.2.8. Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложениями к настоящему Договору, оплачиваются собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

3.2.9. На условиях, определенных решениями общего собрания собственников, инвестировать собственные и заемные средства в общее имущество с их последующим возмещением собственниками.

3.2.10. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.11. Оказывать за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором на основании письменного заявления Собственника.

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

3.2.13. По согласованию с собственниками производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.14. По разрешению Общего собрания собственников сдавать в аренду, реализовывать места общего пользования, в том числе подвальные и чердачные помещения, многоквартирного дома.

Доходы от сдачи в аренду, реализации указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома (домов), развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома (домов).

3.2.15. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы собственников в судебных и иных инстанциях со всеми процессуальными правами, в том числе с правом на подписание искового заявления, предъявление его в суд, передачу спора на рассмотрение третейского суда, предъявление встречного иска, полный или частичный отказ от исковых требований, уменьшение их размера, признание иска, изменение предмета или основания иска, заключение мирового соглашения, передачу полномочий другому лицу (передовое), обжалование судебного постановления, предъявление исполнительного документа к взысканию, получение присужденного имущества или денег, о чем обязуется информировать собственников не позднее 2-х рабочих дней до момента совершения соответствующего действия путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома.

3.2.16. Изменять тарифы:

- на коммунальные услуги в случае изменения указанных тарифов соответствующими службами в порядке, предусмотренном законодательством,

- на содержание и ремонт многоквартирного дома, но не чаще 1 раза в год в случае изменения тарифов, расценок организаций, поставляющих и оказывающих услуги Управляющей организации для исполнения последней своих обязательств по настоящему договору. При этом Управляющая организация к письменному уведомлению об изменении тарифов, доведенному до собственников путем размещения на информационном стенде дома, прикладывает соответствующие документы, подтверждающие факт изменения тарифов или стоимости услуг,

- расходы по управлению многоквартирным домом, но не чаще 1 раза в год, но не более 15% от утвержденной расценки.

Информация об изменении размера тарифов доводится Управляющей организацией до собственников (путем размещения на информационном стенде многоквартирного дома) не позднее, чем за 15 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги и услуги по ремонту и содержанию многоквартирного дома по новым тарифам или нормативам.

3.2.17. В заранее согласованное с Собственником время осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.18. Требовать от Собственников полного возмещения убытков, возникших по вине Собственников, также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения Собственниками обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.19. Уступать третьим лицам право денежного требования к Собственникам, возникшее из настоящего Договора.

3.2.20. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников многоквартирного дома.

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

3.2.22. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.2.23. Управляющая организация не несет ответственность:

- за ущерб, который возникает для Собственника по причине недостатка у Управляющей организации денежных средств на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, возникшего в результате неуплаты Собственниками платы за содержание и ремонт жилого помещения;

- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

- в связи с использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- за аварии, произошедших не по вине управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

### **3.3. Собственники обязаны:**

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за помещение(ия), работы и услуги по управлению многоквартирным домом, коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.3. В целях соблюдения прав окружающих, обеспечения безопасности сохранения эстетики жилого жомы и придомовой территории, создания комфортных и безопасных условий проживания, обеспечения перебойного функционирования систем жизнеобеспечения, а также упорядочения планировочных решений и сохранения в целом единой архитектурной концепции жилого микрорайона, соблюдать Правила проживания и пользования общим имуществом в жилом доме и жилом микрорайоне (Приложение №2 к настоящему договору).

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации показания счетчиков ГВС, ХВС и электроэнергии не позднее 26 числа расчетного месяца, в случае нарушения указанного срока Управляющая организация вправе произвести расчет по среднемесячному потреблению, а собственник обязан оплатить за потребленные услуги, исходя из указанного расчета.

3.3.5. Участвовать совместно с Управляющей организацией в процедуре проверки показаний счетчиков (воды, электричества и т.п.) не реже 1 раза в квартал, подписывать по итогам проверки соответствующий акт. В случае отказа от участия в проверке снятия показаний, не предоставлении допуска представителей Управляющей организации в помещение, нести ответственность, согласно действующего законодательства.

3.3.6. Участвовать в составлении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

3.3.7. Участвовать в проведении ежегодного собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.8. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.9. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

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

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

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

3.3.13. Предоставить Управляющей организации список лиц, уполномоченных Собственниками в соответствии с настоящим Договором для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору (далее – уполномоченные лица), а также членов совета многоквартирного дома с информацией об их контактных телефонах, адресах и сроке действия их полномочий. Все изменения по соответствующей информации доводятся до сведения Управляющей организацией письменным извещением одного из Собственников помещений с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее трех рабочих дней с даты принятия такого решения.

3.3.14. Соблюдать следующие требования:

- не производить перенос инженерных сетей;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок учета потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственников и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- не подключать несанкционированно оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
- не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома.
- не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.15. Убрать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения Управляющей организацией объявления о необходимости уборки придомовой территории. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства в местах, не предназначенных для этой цели на придомовой территории. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства на расстоянии, меньшем, чем 5 метров от стены дома.

#### **3.4. Собственники имеют право:**

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.

3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными, иными нормативно-правовыми актами, а также настоящим Договором.

3.4.4. Контролировать выполнение Управляющей организацией его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения или недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по Договору управления.

3.4.6. Оплачивать услуги по настоящему Договору с учетом предоставленных в соответствии с законодательством льгот.

3.4.7. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

3.4.8. Требовать от Управляющей организации в части взятых ей обязательств устранения выявленных сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты по Договору.

3.4.9. Требовать перерасчета оплаты по Договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления жилищных и коммунальных услуг при наличии вины Управляющей организации в установленном законом порядке.

#### **4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за коммунальные услуги, а также за содержание и ремонт многоквартирного дома для собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию (включающем вывоз мусора), текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, канализование;

- при принятии такого решения общим собранием собственников помещений – плату за капитальный ремонт.

4.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт помещений в многоквартирном доме в расчете на 1 кв.м. определяется в соответствии с установленным тарифом (Приложение №6).

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирных домах, утвержденных Правительством РФ с учетом действующих в регионе тарифных ставок (Приложение №7).

4.4. Изменение размера платы в порядке, предусмотренном п. 3.2.16 настоящего договора не требует внесения изменений в настоящий договор.

4.5. Стоимость услуг по организации охранной системы безопасности жилого многоквартирного дома и придомовой территории составляет 150 (сто пятьдесят) рублей с каждого помещения в месяц (решение общего собрания собственников помещений жилого дома от \_\_\_\_\_ 2013 года).

4.6. Собственники вносят плату, предусмотренную настоящим договором на расчетный счет или в кассу Управляющей организацией не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.7. Плата за помещение, коммунальные и иные услуги в рамках настоящего договора вносится на основании платежных документов, представленных не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным (платежные документы предоставляются собственникам путем помещения их в почтовый ящик соответствующей квартиры). Расчетным периодом для оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливается календарный месяц с 1-го по последнее число.

4.8. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. 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, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.9. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

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

4.11. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

4.12. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по свободным (договорным) ценам.

#### **5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.2. Если Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющей компании признается неудовлетворительной, Управляющей организации выносится предупреждение и дается 1 (один) месяц для устранения недостатков.

5.3. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.4. В случаях не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, предусмотренных правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, собственники вправе потребовать выплаты неустойки, установленной законодательством о защите прав потребителей. При этом сумма указанной неустойки по заявлению собственника должна быть учтена Управляющей организацией при выставлении платежного документа на оплату коммунальных услуг.

## **6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Решение Общего собрания собственников помещений об образовании товарищества собственников не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией. С момента принятия подобного решения место собственника по настоящему договору занимает ТСЖ.

6.2. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора. При этом автоматически с момента получения права собственности новым собственником, производится замена стороны по договору (старый собственник заменяется на нового).

6.3. Договор может быть расторгнут:

- по соглашению сторон;
- в судебном порядке на основании решения суда вступившего в законную силу после возмещения сторонами имеющихся между ними задолженностей;
- в связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из сторон о нежелании его продлевать;
- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен его правопреемник;
- по требованию одной из сторон по решению суда только при существенном нарушении Договора другой стороной (существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора),
- собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если собственниками подтверждено документально ненадлежащее выполнение Управляющей организацией обязательств по договору и Управляющей организацией не будут устранены нарушения условий договора в течение двух месяцев.

6.4. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с гл.29 Гражданского кодекса РФ Управляющий вправе потребовать от собственников возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Расторжение Договора собственниками возможно после выплаты инвестиционной составляющей вложенной Управляющей организацией в ремонт (реконструкцию) многоквартирного дома. При этом обязательства собственников по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения собственниками указанных расходов.

6.5. Договор считается расторгнутым после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и собственниками.

6.6. Расторжение Договора не является для собственников основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия Договора.

6.7. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются Председателю, Совету дома, а в отсутствии такового - любому собственнику на хранение.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий договор считается заключенным с момента утверждения его условий Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и действует в течение 1 (одного) года.

7.2. Настоящий Договор и приложения к нему, а также возможные дополнительные соглашения к настоящему Договору, считаются подписанными с момента их акцептования (утверждения) собственниками помещений на общем собрании таких собственников или уполномоченным собственниками лицом или платежом.

7.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 6 настоящего Договора.

7.4. Если за 2 месяца до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит об отказе в его пролонгации, Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При этом отказ от пролонгации Договора со стороны Собственника, направляемый Управляющей организацией, должен быть подтвержден решением общего собрания Собственников об отказе от пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается не направленным.

7.5. Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права. При этом Собственник помещения обязан принять его в утвержденной на общем собрании редакции.

7.6. Настоящий Договор заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами с учетом положений раздела 9 настоящего Договора. Единственный экземпляр настоящего Договора хранится у Управляющей организации. Управляющая организация обязана выдать заверенную копию Договора обратившемуся собственнику.

## **8. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ**

8.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником, советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственником (уполномоченными им лицами, советом многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

- получения от Управляющей организации информации в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;
- участие в составлении актов о нарушении условий Договора;
- инициирования общего собрания собственников.

8.2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год.

Отчет предоставляется в письменной форме и вывешивается на входах в подъезды дома.

Годовой отчет должен содержать следующую информацию: перечень выполненных работ и оказанных услуг, их стоимость, сумма задолженностей собственников помещений перед Управляющей организацией.

8.3. Собственники обязаны ознакомиться с отчетом и утвердить его либо сообщить Управляющей организации о своих возражениях по отчету в течение тридцати дней со дня его получения. При отсутствии возражений со стороны Собственников в указанный срок отчет Управляющей организации считается принятым.

## **9. ФОРС-МАЖОР**

9.1. Любая Сторона, 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, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых 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.

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. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

10.1. Претензии (жалобы) могут быть представлены собственниками в течение 14 календарных дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. При этом к претензии (жалобе) прикладываются обосновывающие ее документы. Претензии (жалобы), представленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

10.2. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направленное сторонами друг другу по настоящему Договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, заказным письмом, телефонограммой, телефаксом по адресу, указанному в Договоре.

10.3. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

10.4. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

## **11. Приложения к договору:**

11.1. Приложение №1 Положение о Совете многоквартирного дома.

11.2. Приложение №2 Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

11.3. Приложение №3 «Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме».

11.4. Приложение №4 «Положение об организации текущего и капитального ремонта жилых зданий».

11.5. Приложение №5. «Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление».

11.6. Приложение №6 «Тарифы на содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме в расчете на 1м2 общей жилой площади в месяц».

11.7. Приложение №7 «Тарифы на коммунальные услуги, применяемые ООО «ВиК» для расчета с населением, соответствуют тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в 2013 году».

11.8. Приложение №8 «Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ООО «ВиК» по дому ул. \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_».

11.9. Приложение № 9 «Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по электроснабжению, водоснабжению и водоотведению».

11.10. Приложение №10 «Перечень услуг по организации охранной системы безопасности жилого дома и придомовой территории».

## 12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

#### ООО «ВиК»

603041, г. Нижний Новгород, ул. Спутника, д.26

тел./факс 212-51-60, e-mail: uk.vik@mail.ru

Банковские реквизиты: Нижегородский филиал банка «Возрождение»

р/сч. 40702810003420143094, к/с. 30101810900000000703, БИК 042227703

ИНН 5256106862, ОГРН 1115256010781, КПП 525601001

Директор \_\_\_\_\_ Овчеренко С.Е.

### Собственники:

РЕЕСТР ПОДПИСЕЙ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ  
К ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ  
г. Нижний Новгород, \_\_\_\_\_

№ п/п	№ квартиры (№ нежилого помещения) / доля в праве	Фамилия, имя, отчество /Наименование организации собственника	Подпись собственника	
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				
11.				
12.				
13.				
14.				
15.				

## ПОЛОЖЕНИЕ

о Совете многоквартирного дома, расположенного по адресу:  
г. Нижний Новгород, бульвар Южный, д. № \_\_\_\_

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение о совете многоквартирного дома (далее -Положение) разработано в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

1.2. Совет многоквартирного дома (далее — Совет дома) создается с целью привлечения собственников помещений к вопросам управления общим имуществом многоквартирного дома, в том числе: обеспечения сохранности и ремонта жилищного фонда, содержания закрепленной придомовой территории, объектов благоустройства, малых архитектурных форм, спортивных сооружений и осуществляет исполнительно-распорядительные функции в период между общими собраниями собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Совет дома осуществляет свою работу во взаимодействии с собственниками помещений, администрацией города г.Нижнего Новгорода и управляющей организацией, осуществляющей управление данным домом.

1.4. Действие настоящего Положения распространяется на всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.5. Регистрация Совета дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

### 2. ПОРЯДОК ИЗБРАНИЯ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ОРГАНИЗАЦИИ ЕГО РАБОТЫ

2.1. Решение об избрании Совета многоквартирного дома принимается на общем собрании собственников помещений в таком доме, простым большинством голосов.

2.2. Совет многоквартирного дома не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

2.3. Количество членов многоквартирного дома должно быть не менее трех, но не более семи человек.

2.4. Совет дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений каждые два года.

2.5. Совет дома может быть досрочно переизбран по решению общего собрания в порядке, предусмотренном настоящим Положением, в случае:

- 1) ненадлежащего исполнения Советом дома обязанностей;
- 2) добровольного сложения полномочий действующего Совета дома.

Полномочия члена совета дома прекращаются также в следующих случаях:

- по инициативе самого члена Совета дома или председателя Совета дома;
- в связи с прекращением права собственности на помещение в данном доме;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

2.6. Совет дома подотчетен общему собранию и представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в таком доме отчет о проделанной работе.

2.7. Заседания Совета дома проводятся с периодичностью, установленной решением Совета дома, но не реже, чем один раз в три месяца.

Совет дома может принимать решения по любым вопросам своей компетенции. Решения принимаются путем голосования простым большинством. В случае, если по вопросу, поставленному на голосование, «за» и «против» подано равное число голосов, голос председателя является решающим.

Решения, принятые Советом дома, оформляются протоколом и доводятся до сведения собственников на общих собраниях собственников или путем размещения соответствующего сообщения в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

2.8 Совет дома оформляет свою работу соответствующими документами (протоколы, акты проверок и т.п.).

2.9 Совет дома действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

2.10 Протоколы, акты проверок и прочая документация хранятся у председателя Совета дома и передаются вновь избранному председателю Совета дома.

2.11 Любой собственник дома может присутствовать на заседании Совета дома, если со стороны членов Совета дома нет возражений.

### 3. ПОЛНОМОЧИЯ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

3.1 Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2 Выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения:

- предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом,

- о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,

- о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг,

- предложения по вопросам компетенции Совета дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит жилищному законодательству.

3.3 Представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме

3.4 Представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией.

3.5 Осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.

3.6. Предоставляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

3.7 Члены Совета дома участвуют в комиссиях по осмотру дома и объектов благоустройства, расположенных на придомовой территории, сетей подачи тепловой, электрической энергии, газа, воды, как плановых, так и в целях оценки их состояния, включения в график для проведения текущего и капитального ремонта, определения первоочередных работ .

3.8 Контролирует своевременность и качество выполнения управляющей организацией заявок жителей по устранению повреждений общего имущества в многоквартирном доме.

3.9 Организует жителей к общественным работам по уборке, и благоустройству дворовой территории.

Проводит информационную работу с собственниками помещений в многоквартирном жилом доме в порядке, предусмотренном общим собранием собственников помещений дома, по вопросам:

- проведения общих собраний собственников помещений, проводимых по инициативе Совета дома;
- проведения информационных собраний с собственниками помещений;
- взаимодействия с собственниками помещений и пользователями таких помещений;
- своевременного предоставления (обновления) управляющей организацией (при её наличии) информации о деятельности по управлению многоквартирным жилым домом.

3.9. Проводит опросы (анкетным или другим методом) для оценки качества работы управляющей организации с целью совершенствования договорных отношений, подготовки плана работы Совета дома, учета замечаний, предложений и выявления проблемных вопросов по управлению многоквартирным жилым домом.

#### 4. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

4.1 Из числа членов Совета дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель Совета многоквартирного дома.

4.2 Председатель Совета дома осуществляет руководство текущей деятельностью Совета дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3 Председатель Совета дома:

1) до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в частях 1 и 2 статьи 164 Жилищного кодекса РФ;

2) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам заключения вышеуказанных договоров.

3) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 Жилищного кодекса. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного

дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц.

4) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса РФ.

5) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

6) Направляет информацию об избрании Совета дома в многоквартирном жилом доме в администрацию Автозаводского района г. Нижнего Новгорода, иные органы исполнительной власти.

7) Обращается в администрацию района, города, а также — организацию, управляющую многоквартирным жилым домом и иные организации, по вопросам, относящимся к компетенции Совета дома.

8) В случае невозможности исполнения по любым причинам председателем Совета дома своих обязанностей, любой из членов Совета дома, по согласованию с председателем посредством телефонной связи или любым другим способом, может использовать полномочия председателя, изложенные в ст. 161.1 ЖК РФ. Каждый случай использования полномочий председателя Совета членами Совета дома, Совет дома должен одобрить не позднее 15 дней с момента использования полномочий.

## 5. КОМИССИИ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

5.1 Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в данном доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом.

5.2 Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению Совета дома.

## 6. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ СОВЕТА ДОМА С УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

6.1. Во всех случаях взаимодействия с управляющей организацией, Совет дома действует исключительно в интересах собственников помещений в многоквартирном доме, исходя из предпосылки, что эти интересы заключаются в содержании, обслуживании, ремонте и использовании общего имущества в соответствии с требованиями законодательства и решениями общего собрания собственников на максимально выгодных для собственников условиях. Содержание и обслуживание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства является безусловным приоритетом.

6.2. Управляющая организация обращается по возникающим в процессе управления и обслуживания многоквартирного дома вопросам к председателю Совета дома, который доводит предложения управляющей организации до сведения Совета дома и созывает Совет дома не позднее, чем через 30 дней с даты поступления предложения от управляющей организации. Для всестороннего рассмотрения предложения управляющей организации Совет дома может запросить дополнительную информацию от управляющей организации, органов местного самоуправления, а также избрать комиссию из числа собственников для подготовки заключения по полученным предложениям.

После обсуждения предложений управляющей организации Совет дома, с учётом мнения созданных по этому вопросу комиссий (если таковые были созданы), предоставляет собственникам своё заключение по поводу предложений управляющей организации, выносит их на рассмотрение общего собрания собственников либо направляет в адрес управляющей организации мотивированный отказ в вынесении предложения управляющей организации на обсуждение Общим собранием собственников.

В случае вынесения предложения управляющей организации на обсуждение Общим собранием собственников дома, результат голосования доводится до управляющей организации в течение 5 дней после оформления протокола собрания в письменном виде под подпись уполномоченного лица или заказным письмом, с обязательным предоставлением копии протокола, заверенной подписью председателя или членов Совета дома.

В случае, если Совет дома принял решение не выносить предложения управляющей организации на рассмотрение общего собрания собственников, Совет дома должен в пятидневный срок со дня принятия такого решения направить в управляющую организацию письменный ответ с изложением причин отказа, заверенным всеми членами Совета дома, участвовавшими в принятии решения. Ответ может быть передан под

роспись ответственному лицу либо направлен заказным письмом.

6.3. Иные аспекты взаимодействия Совета дома и председателя Совета дома с управляющей организацией, регулируются договором управления, заключаемым с управляющей организацией на основании решения общего собрания собственников.

#### 7. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ СОВЕТА ДОМА И СОБСТВЕННИКОВ ДОМА.

7.1. Председатель и Совет дома не имеют никаких иных интересов, отличных от интересов собственников многоквартирного дома.

7.2. Совет дома и председатель дома при любых обстоятельствах должны действовать в интересах собственников дома. Совет дома и председатель могут осуществлять действия только в отношении управления, обслуживания, содержания, ремонта и использования общего имущества многоквартирного дома, а также качества и стоимости предоставления собственникам коммунальных услуг.

7.3. Совет дома и председатель могут предоставлять собственникам по их письменному запросу разъяснения по поводу рекомендаций и решений Совета дома. Совет дома и председатель не несут никаких обязательств в отношении имущества собственников, выходящим за зону ответственности управляющей организации в соответствии с договором управления.

7.4. Собственники дома могут обращаться к членам Совета дома с предложениями, замечаниями и жалобами, касающимися содержания, обслуживания, ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также по другим вопросам, входящим в компетенцию совета. Такое обращение может быть сделано лично или в письменном виде. Члены Совета дома и председатель не обязаны давать письменные разъяснения и отзывы на предложения и обращения собственников.

7.5. Совет не обязан объявлять и организовывать общее собрание по требованию собственников.

#### 8. ДОКУМЕНТАЦИЯ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

В Совете дома рекомендуется иметь следующую документацию:

- список членов Совета многоквартирного дома;
- список собственников помещений в многоквартирном доме;
- журнал протоколов общих собраний и заседаний Совета многоквартирного дома;
- журнал учета жалоб и предложений жителей с отметками о принятых мерах;
- журнал учета выполнения управляющей организацией работ по ремонту и обслуживанию дома (коммунальных сооружений, объектов благоустройства, участков сетей подачи тепловой и электрической энергии, газа, воды);
- журнал учета участия жильцов в общественно полезных мероприятиях, собраниях;
- журнал регистрации переписки с учреждениями и организациями;
- перечень соответствующих законодательных актов.

#### 9. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В ПОЛОЖЕНИЕ О СОВЕТАХ ДОМА

Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете дома осуществляется на основании решения простого большинства голосов на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме.

#### Члены Совета дома:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_
4. \_\_\_\_\_
5. \_\_\_\_\_

**Правила проживания и пользования общим имуществом в жилом доме, расположенном по адресу: г. Нижний Новгород, бульвар Южный, д. № \_\_\_\_\_**

**1. Общие положения.**

1.1. Настоящие правила (далее - «Правила») разработаны для собственников помещений, членов их семей, иных лиц, проживающих в жилых многоквартирных домах микрорайона «ЮГ» (далее по тексту — «Микрорайон») в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Кодексом об административных правонарушениях Российской Федерации, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006г. № 25, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года № 491, Кодексом Нижегородской области об административных правонарушениях.

1.2. Правила обязательны к выполнению: каждым собственником (физическим или юридическим лицом) любого помещения жилого дома в Микрорайоне, каждым будущим собственником, которому после государственной регистрации будет принадлежать право собственности на помещение в одном из домов Микрорайона, иными пользователями помещений (в том числе арендаторами и нанимателями), членами семьи собственника и/или пользователя помещения (включая несовершеннолетних) независимо от того, проживают ли они постоянно или временно в данном помещении, агентами, гостями, приглашенными и иными лицами, находящимися с ведома собственника и/или пользователя в принадлежащем собственнику жилом/нежилом помещении либо в пределах здания или придомовой территории Жилого дома.

В тексте настоящих Правил под обязанностями собственника помещений в жилых домах Микрорайона понимаются правила, обязательные к выполнению, как собственником (будущим собственником) любого помещения в жилых домах Микрорайона, так и всеми прочими лицами, указанными в абзаце первом настоящего пункта Правил.

1.3. Правила призваны обеспечивать благоприятные и комфортные условия проживания в микрорайоне «ЮГ».

1.4. Все термины, использованные в настоящих Правилах, следует понимать и толковать так, как эти термины определены в законодательных актах, указанных в п.1.1. настоящих Правил.

1.5. Организация, обслуживающая жилые дома Микрорайона (далее по тексту – Обслуживающая организация), а также третьи лица, привлекаемые ею для обеспечения соблюдения настоящих Правил, собственники и пользователи помещений в жилых домах Микрорайона вправе требовать соблюдения Правил всеми находящимися на территории Микрорайона (в том числе на территории жилых домов и на придомовой территории каждого дома) лицами.

Несоблюдение или нарушение данных Правил дает право применить к нарушителю меры реагирования в рамках действующего законодательства РФ. В случае, когда согласно нормам действующего законодательства РФ допущенное нарушение влечет за собой административную, гражданскую или уголовную ответственность, Обслуживающая организация, собственник или пользователь помещения вправе обратиться в соответствующие органы для привлечения нарушителя к ответственности по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

1.6. Собственник помещения, заключивший гражданско-правовой договор с арендатором (нанимателем) принадлежащего ему помещения либо пригласивший третьих лиц на территорию Микрорайона, обязан ознакомить указанных лиц с настоящими правилами и требовать надлежащего исполнения Правил.

1.7. Собственник помещения несет ответственность перед другими собственниками помещений жилых домов Микрорайона и Обслуживающей организацией за надлежащее исполнение Правил лицами, проживающими совместно с ним, арендаторами (нанимателями) принадлежащего ему помещения, другими лицами, находящимися на территории Микрорайона по приглашению собственника.

1.8. Проживание собственника помещения в другом месте, а также передача права

пользования помещением третьим лицам не освобождают его от обязанностей, налагаемых действующим законодательством РФ и настоящими Правилами.

## **2. Пользование общим имуществом в жилых домах микрорайона «ЮГ»**

2.1. Состав общего имущества каждого жилого дома определяется в соответствии с действующим законодательством РФ и решениями общего собрания собственников помещений каждого жилого дома.

2.2. Общее имущество жилых домов Микрорайона может использоваться лишь в целях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, и решениями общего собрания собственников.

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ** в местах общего пользования жилых домов производить какие-либо работы, которые могут привести к нарушению целостности дома или изменению его конструкции, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части мест общего пользования без соответствующего одобрения таких работ общим собранием собственников конкретного жилого дома и Обслуживающей организацией.

**НЕ РАЗРЕШАЕТСЯ** в местах общего пользования и на придомовой территории жилых домов Микрорайона вести розничную торговлю, устанавливать торговые автоматы, вести политическую или религиозную агитацию и пропаганду, а равно вести любую иную деятельность, не предусмотренную решением общего собрания собственников. Осуществление в местах общего пользования жилых домов Микрорайона производственной, коммерческой, предпринимательской, рекламной и другой профессиональной деятельности с целью получения прибыли или с некоммерческими целями допускается только по решению общего собрания собственников помещений отдельного жилого дома.

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ** вывешивать объявления и/или оставлять какие-либо информационные сообщения (в том числе вывешивать объявления, листовки, стенгазеты и др.) на лестничных площадках, лифтах, дверях и других элементах жилых домов Микрорайона. Частные объявления собственников и иных лиц, указанных в п.1.2. Настоящих Правил могут размещаться только на специально оборудованной доске для частных объявлений. Размещение анонимных объявлений не допускается. Содержание объявления должно отвечать нормам этики, морали и действующего законодательства. Категорически запрещается писать что-либо на стенах, дверях, потолках, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых иных поверхностях мест общего пользования жилых домов Микрорайона и на их придомовой территории.

2.3. Для размещения информации, касающейся деятельности Обслуживающей организации определяется общедоступное специальное место в подъездах жилых домов Микрорайона, которое оборудуется доской объявлений. Объявление должно быть снято в разумный срок после его использования.

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ!** хранение или оставление каких-либо предметов в местах общего пользования в жилых домах Микрорайона и на их придомовой территории (за исключением мест, специально отведенных под соответствующие цели по решению общего собрания собственников жилого дома). В случае проведения ремонтно-строительных, аварийных или иных работ в жилых и нежилых помещениях жилых домов микрорайона, Обслуживающая организация вправе выдать соответствующее временное разрешение для указанных целей.

В любом случае, все пути эвакуации, в том числе пожарные выходы и лестницы в жилых домах Микрорайона, пожарные въезды/выезды из жилых домов не могут быть использованы для складирования и хранения каких-либо предметов, а пожарные въезды/выезды из жилых домов и Микрорайона в целом - для стоянки автотранспорта.

**СТРОГО ЗАПРЕЩАЕТСЯ** хранение в местах общего пользования бензина, взрывчатых, огнеопасных, легковоспламеняющихся, едких, других опасных для здоровья веществ и материалов.

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ!** Оставлять без присмотра детские коляски, самокаты, велосипеды, детские манежи, игрушки, мебель и другое личное имущество на лестничных клетках, в подъездах, местах общего пользования, на открытой парковке, оборудованной на придомовой территории жилого дома, на пешеходных дорожках, газонах или иных местах общего пользования, за исключением специально определенных для этого мест.

В случае обнаружения в жилых домах Микрорайона и на его территории бесхозных или подозрительных предметов, следует, не трогая их, немедленно поставить в известность Обслуживающую организацию и/или службу охраны Микрорайона для принятия соответствующих

мер.

**ВНИМАНИЕ!** Установка собственниками помещений дополнительного оборудования (радио и телевизионных антенн, кондиционеров, вентиляторов, решеток на окна и др.) за пределами помещения, в том числе на внешней поверхности стен (фасаде) жилых домов Микрорайона допускается при условии письменного согласия Обслуживающей организации.

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ!** На придомовой территории жилых домов Микрорайона:

- самовольное проведение любых земляных работ,
- самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов.

Посадка/разведение растений (цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений) на придомовой территории и в местах общего пользования жилых домов Микрорайона разрешается только при условии предварительного согласования планов посадки с Обслуживающей организацией.

2.5 При выезде или въезде новых жителей в любое помещение жилых домов Микрорайона его собственник должен убрать за собой контейнеры, коробки, а также грязь и мусор, возникшие в результате данного переезда, и компенсировать любой ущерб, нанесённый общему имуществу жилого дома (сбитые углы, косяки, царапины в лифте, на стенах и пр.).

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ!** В подъездах, на лестницах и лестничных клетках, в коридорах жилых домов Микрорайона

- 1) Мусорить, расписывать и скоблить стены, пол, потолки, лестницы, а также другими способами засорять и производить порчу общего имущества жилого дома;
- 2) Ломать и использовать почтовые ящики не по назначению, открывать и вынимать почту из чужого почтового ящика;
- 3) Курить;
- 4) Уничтожать и похищать общее имущество жилого дома;
- 5) Выкручивать лампочки, разбивать стекла, ломать перила, снимать фурнитуру с окон.

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ!** Пытаться самовольно:

- осуществить доступ в закрытые для общего пользования помещения: подвалы, крыши, тепловые пункты, помещения лифтового хозяйства, вентиляционные шахты и кабельные каналы, электрощитки, помещения для хранения инвентаря, помещения трансформаторных подстанций, электрических шкафов;
- открывать распределительные коробки электросетей в общих помещениях, отключать электрооборудование, закрывать вентили трубопроводов отопления и водоснабжения жилых домов Микрорайона.

### **2.10. Порядок пользования лифтами:**

1) При пользовании лифтом жители жилых домов Микрорайона обязаны неукоснительно выполнять правила пользования лифтом, размещенные для всеобщего обозрения в кабине каждого лифта, и требования обслуживающего персонала лифта, использовать лифт только по его прямому назначению.

2) Следует пресекать шалости детей в лифтах, а также использование лифта для детских игр.

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ!** Перегружать лифт, рисовать на стенах лифта, портить стены, освещение, двери, кнопки и другое оборудование лифта, препятствовать открытию и закрытию дверей лифта, перевозить в лифтах предметы, выступающие за габариты лифта, курить в лифтах, без необходимости нажимать на кнопку «Стоп» и кнопку аварийной связи с диспетчером.

## **3. Права и обязанности собственника по содержанию имущества и соблюдению общественного порядка**

### **3.1 Собственник обязан:**

- Содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет, использовать жилое помещение по его назначению.

- Использовать общее имущество жилого дома в соответствии с его прямым назначением и не нарушать права и законные интересы других собственников по пользованию данным имуществом; соблюдать установленный настоящими правилами порядок пользования объектами общего имущества жилого дома, соблюдать государственные технические, противопожарные, санитарные и иные правила содержания жилых домов и придомовой территории, правила пользования жилыми

помещениями, а также правила содержания общего имущества жилого дома.

- Своевременно ознакомить владельцев (пользователей) принадлежащих ему помещений с настоящими Правилами и обеспечить их выполнение, предусмотрев обязанность выполнения Правил такими лицами в заключаемом с ними договоре.

- В случае намерения арендаторов помещений осуществлять парковку автотранспорта на придомовой территории собственник от своего имени обращается в Обслуживающую организацию с соответствующим заявлением о выдаче пропуска.

- Возместить имущественный и другой вред, причиненный проживающими в его помещении лицами по их вине другим собственникам помещений или общему имуществу жилого дома.

**3.2 Собственник имеет право** предоставлять во владение и/или в пользование принадлежащее ему на праве собственности помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или ином законном основании.

**3.3 Собственник несет ответственность** за действия или бездействие лиц, проживающих в его помещениях.

**ВНИМАНИЕ!** В случае систематического нарушения арендаторами помещений жилых домов Микрорайона настоящих Правил, законодательства Российской Федерации Обслуживающая организация имеет право добиваться в законном порядке, в том числе через судебные органы, применения мер административного или уголовного воздействия к нарушителям или принудительного расторжения договора аренды.

3.3 Лица, находящиеся или проживающие в жилых домах Микрорайона, не вправе допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права других лиц, находящихся в здании, в том числе права на частную жизнь, труд, спокойствие и отдых.

**ВНИМАНИЕ!** Не допускается в период между 22:00 и 7:00 часами утра включение/эксплуатация любых устройств, производящих громкие звуки и шумы, сила и громкость которых может нарушить спокойствие проживающих в жилых домах Микрорайона.

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ** сбрасывать вниз окурки, мусор и другие предметы из окон, с крыш, балконов и лоджий жилого дома.

#### **4. Проведение ремонтно-строительных и иных работ в помещениях жилых домов.**

4.1 Проведение ремонтно-строительных (в том числе сварочных и пожароопасных) работ в помещениях дома является объектом постоянного технического надзора со стороны Обслуживающей организации.

Ответственность за соблюдение настоящих Правил в период проведения ремонтно-строительных работ работниками ремонтно-строительной бригады несет собственник помещения, в котором производятся такие работы.

**ВНИМАНИЕ!** Проведение в помещениях жилых домов Микрорайона ремонтно-строительных и иных работ, являющихся источником повышенного шума (например, с использованием перфораторов, дрели, молотков и т.п.) допускается только в рабочие дни - с 9:00 до 13:00 и с 15:00 до 18:00 часов с обязательным перерывом с 13:00 до 15:00 (для отдыха малолетних детей).

**КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩЕНО** Проведение любых работ, связанных со строительным шумом, в выходные и праздничные дни, а также в рабочие дни позднее 18:00 часов.

**ВНИМАНИЕ!** Не допускается проведение в помещениях и в жилом доме в целом работ, связанных с выделением резкого и/или интенсивного запаха (краски, смолы, лаки и т.д.), в случае, если помещения не проветриваются или проведение таких работ невозможно без нарушения правил технической безопасности. Проведение любых работ, связанных с повышенным источником запаха, ранее 9:00 и позднее 18:00 часов в рабочие дни, а также в субботние, воскресные и праздничные дни - категорически запрещено.

#### **4.2 При производстве ремонтно-строительных работ собственник обязуется:**

- соблюдать режим проведения шумовых, пыльных, сопровождающихся сильным запахом работ, установленный настоящими Правилами;
- поддерживать чистоту и порядок в лифтовых холлах и других местах общего пользования, следить за тем, чтобы в результате проведения работ не были повреждены места общего пользования жилого дома, а также за ежедневной чисткой и уборкой мест общего пользования от строительного мусора;
- разгружать и складировать стройматериалы и утилизировать строительный мусор без захламления

и блокирования мест общего пользования, не оставлять строительный мусор и стройматериалы на территории поэтажных тамбуров, лестничных клеток и в других местах общего пользования на срок более 4-х часов;

- особо тщательно отслеживать соблюдение своими подрядчиками и строительными рабочими техники безопасности и противопожарной безопасности, а также общественного порядка на территории Микрорайона и жилого дома в частности.

4.5 В случае проведения пыльных работ (демонтаж стен, работы с песком), а также сварочных работ должны быть установлены дополнительные защитные покрытия на вентиляционные люки и дымовые датчики в районе проведения таких работ. По завершении этих работ вентиляционные люки и дымовые датчики должны быть приведены в первоначальное состояние.

4.6 Все неиспользованные во время работ материалы должны быть вывезены за пределы придомовой территории.

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ** использовать мусорные контейнеры для сброса отходов ремонтно-отделочных и иных работ.

**ВНИМАНИЕ!** Собственник помещений, в которых производятся ремонтно-строительные работы, перепланировка, замена отделочных материалов, полностью и за свой счет обеспечивает утилизацию отходов от таких работ. Весь крупногабаритный мусор и отходы, в том числе строительный мусор, пришедшая в негодность мебель, бытовая техника, упаковочная тара должны утилизироваться и вывозиться с территории Микрорайона силами и средствами собственника, производящего вышеуказанные работы.

4.7 Лицами, ответственными за нарушение правил проведения ремонтно-строительных работ являются собственники помещений в жилых домах Микрорайона, в которых производились соответствующие работы.

**ВНИМАНИЕ!** Любой ущерб, нанесенный местам общего пользования в результате проведения ремонтно-строительных или иных работ в помещениях (сбитые углы, косяки, царапины в лифте, на стенах и пр.), должен быть устранен за счет средств собственника помещения, в котором такие работы производились.

**ВНИМАНИЕ!** В случае, когда установить конкретного нарушителя оказалось невозможным по причине одновременного производства ремонтных работ в нескольких квартирах, ущерб, нанесенный местам общего пользования жилого дома, возмещается за счет средств всех собственников помещений, производящих ремонтно-строительные работы, при этом соответствующие расходы распределяются между собственниками таких помещений поровну.

## **5. Погрузочно-разгрузочные и такелажные работы**

5.1 При вносе/выносе крупногабаритных предметов является обязательным предохранение от повреждений пола и напольного покрытия лифтовых холлов и коридоров, дверей и дверных проемов, а также защита дверных косяков, лифтовых дверей и кабин полиэтиленом, картоном, фанерой, другими доступными методами.

5.2 Любой ущерб, нанесенный местам общего пользования в результате перемещения какого-либо личного имущества, вноса/выноса крупногабаритных и тяжелых предметов, должен быть устранен за счет собственника помещения, производящего указанные работы.

## **6. Перепланировка и переустройство жилого помещения**

6.1 Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных коммуникаций, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

6.2 Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (перенос стен в переустраиваемом помещении, возведение новых стен, снос перегородок).

6.3 Переустройство и перепланировка помещений жилого дома должны выполняться в соответствии с требованиями ст.ст.25-29 Жилищного кодекса РФ.

6.4 Собственник помещений в многоквартирном доме имеет право производить усовершенствования и изменения, внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения, если они не нарушают структурной целостности несущих конструкций жилого дома, а также систему функционирования общих инженерных коммуникаций.

Под общими инженерными коммуникациями понимаются: канализационные трубы, трубопроводы холодной и горячей воды, системы отопления, включая нагревательные приборы и

змеевики в ваннных комнатах, электропроводка, вентиляционные шахты и каналы, пожарная сигнализация, слаботочные электрические сети, другие инженерные сети, предназначенные для общего пользования.

**ВНИМАНИЕ!** Все изменения, затрагивающие целостность несущих конструкций и общих инженерных коммуникаций жилого дома, должны проводиться на основании утвержденного проекта специализированной строительной организацией, имеющей право в соответствии с нормами действующего законодательства выполнять данные виды работ.

6.5. До проведения перепланировки и переустройства собственник помещения обязан предоставить заявление о перепланировке или переустройстве помещения с приложением копии проекта переустройства или перепланировки, и согласовать проект переустройства (перепланировки) с организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом.

Проведение перепланировки (переустройства) в помещениях собственника не должно приводить к превышению максимально допустимых нагрузок на несущие конструкции, инженерные системы и коммуникации жилого дома и созданию помех, сбоев в их работе при дальнейшей эксплуатации.

**ВНИМАНИЕ!** При проведении перепланировки (переустройства) помещений без согласования с Обслуживающей организацией собственник помещений, в которых проведена перепланировка (переустройство), принимает на себя все риски и ответственность за причиненный другим собственникам, их имуществу, а также общему имуществу жилого дома ущерб и обязуется в полном объеме возместить такой ущерб за свой счет.

6.6. После проведения переустройства или перепланировки собственник помещения обязан предоставить в Обслуживающую организацию копию нового технического паспорта жилого помещения.

## **7. Перепланировка и переоборудование мест общего пользования**

7.1 Собственники помещений отдельного жилого дома, не имеют право проводить переустройство, перепланировку, переоборудование помещений, находящихся в общем пользовании.

Перепланировки и переустройства, связанные с изменением назначения или ликвидацией помещений, предназначенных для совместного использования; затрагивающие целостность дома и его отдельных частей: капитальных стен, межэтажных перекрытий, окон; работы, связанные с переносом общих инженерных сетей, возведением дополнительных строений и пристроев к многоквартирному дому, изменением этажности, выделением отдельных входов, а также другие аналогичные перепланировки и переустройства допускаются на основаниях, предусмотренных действующим законодательством РФ, по решению общего собрания собственников, принятого 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений, на основании проекта, утвержденного в установленном порядке.

7.2 Перепланировки и переустройства, связанные с незначительными или временными изменениями в конструкции помещений совместного использования, установка предметов мебели, осветительных приборов, чистовая отделка помещений, возведение временных перегородок, установка и замена дверей, установка на них замков и замочно-переговорных устройств, проведение текущих ремонтов общих помещений допускается по решению Обслуживающей организации, если данная перепланировка (переустройство) не нарушает прав других собственников на пользование общим имуществом, подлежащим перепланировке (переустройству).

7.3 Перепланировки, переустройства, ремонты общего имущества жилых домов должны соответствовать следующим условиям:

- 1) Удовлетворять санитарным, противопожарным и другим требованиям государственных надзорных органов.
- 2) Работы по перепланировке (переустройству) не должны нарушать прав собственников на доступ к своим помещениям, а также к другому общему имуществу жилого дома, такому как лифты, лестничные клетки, электрощитки, счетчики и др.
- 3) При проведении работ соблюдать нормы охраны труда, пожарной безопасности, положения настоящих Правил и соответствующие требования действующего законодательства РФ.

## **8. Сбор и утилизация бытовых отходов**

8.1 Весь бытовой мусор и пищевые отходы должны утилизироваться непосредственно в мусорные контейнеры на территории мусоросборочных площадок.

### **КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- 1) Оставлять мусор и отходы в частях элементов совместного пользования, не предназначенных для

его хранения и утилизации;

- 2) Вынимать мусор из мусорных контейнеров, разбрасывать его по прилегающей территории, поджигать;
- 3) Выбрасывать крупногабаритный мусор в мусорные контейнеры (использовать для негабаритных отходов специальный контейнер);
- 4) Утилизировать в мусорные контейнеры жидкие и промышленные отходы;
- 5) Утилизировать взрывоопасные, радиоактивные, химически активные, пожароопасные, токсичные вещества и предметы, представляющие опасность для здоровья человека.

К таким веществам и предметам относятся: газовые баллоны, люминесцентные лампы, кислоты, щелочи и другие химические вещества, способные разьесть тару или вступающие в реакцию с другими химическими веществами с выделением тепла, возгоранием или выделением токсичных веществ, патроны и боевое вооружение, аккумуляторы, механические предметы, представляющую угрозу для жизни и здоровья человека.

**НЕ ДОПУСКАЕТСЯ** сброс твёрдых бытовых отходов (в том числе мелкого мусора, окурков, спичек, тряпок, бумажных полотенец и т.п.) и слив остатков строительных растворов и других несоответствующих жидкостей (красок, кислот, щелочей, бензина, солярки, масел и т.п.) в сантехническое и канализационное оборудование в квартире.

8.2 Ремонтные работы по устранению любого повреждения или выхода из строя оборудования в местах общего пользования, возникшего вследствие нарушения настоящих правил, производятся за счет собственника помещения или лица, по вине которого произошло это повреждение. При этом Обслуживающей организацией составляется акт по факту повреждения такого оборудования, который является основанием для принятия соответствующих мер к нарушителю. В случае засорения стояка канализации, когда установить конкретного нарушителя оказалось невозможным по причине одновременного производства ремонтных работ в нескольких помещениях, работа по очистке стояка производится за счет средств собственников помещений, производящих ремонтно-строительные работы, в пользовании которых находится этот стояк, при этом соответствующие расходы распределяются между собственниками таких помещений поровну.

## **9. Содержание домашних животных**

9.1 Нормы содержания домашних животных установлены действующим законодательством РФ и Нижегородской области и должны соблюдаться всеми проживающими в Жилом доме лицами.

9.2 Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка и норм санитарно-гигиенических требований.

9.3 Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории Микрорайона, обязаны незамедлительно, своими силами и за свой счет убирать экскременты за своими животными.

**ВНИМАНИЕ!** Не разрешается выгуливать животных без поводков на территории Микрорайона. На всей территории Микрорайона животных следует держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ними. Крупные собаки и собаки бойцовых пород при нахождении в местах общего пользования должны быть в намордниках и на строгом коротком поводке.

**КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩЕН** прикорм бродячих животных, оказавшихся на придомовой территории.

9.4 Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и любой ущерб здоровью, либо имуществу, причиненный принадлежащими им домашними животными.

9.5 Обязанность сообщения в соответствующие органы о фактах нарушения действующего законодательства и неправомерного содержания животных в жилых домах микрорайона и на его территории возлагается на Обслуживающую организацию, службу охраны и Советы многоквартирных домов.

## **10. Пользование придомовой территорией жилых домов микрорайона «ЮГ»**

10.1 На придомовой территории каждого жилого дома Микрорайона расположены объекты инфраструктуры и другое общее имущество, предназначенное для обслуживания и отдыха жителей микрорайона и обеспечения условий комфортного проживания в нём (автомобильные проезды, места парковки автотранспорта, пешеходные дорожки, детская площадка, скамейки, клумбы, зеленые насаждения, хозяйственные площадки, газоны и прочее)

10.2 Жители отдельного жилого дома имеют равные права на пользование придомовой территорией и расположенными на ней объектами.

10.3 Пользоваться имуществом отдельного жилого дома, расположенным на придомовой территории, следует по назначению, не ограничивая возможность других жителей пользоваться данным имуществом.

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ**: На придомовой территории жилых домов Микрорайона

- 1) Портить оборудование и инвентарь, скамейки и другое имущество;
- 2) Вытаптывать газоны и клумбы, рвать и выкапывать цветы, ломать кустарники и деревья, залезать на деревья;
- 3) Вырезать ножом, писать краской или другими средствами на стенах домов, скамейках и элементах оборудования детской площадки;
- 4) Захламлять и засорять придомовую территорию, выбрасывать мусор, за исключением специально предназначенных для этого мест;
- 5) Создавать своими действиями угрозу для жизни и здоровья окружающих;
- 6) Использовать придомовую территорию для занятия торговлей и попрошайничеством;
- 7) Разводить костры, жечь траву и прошлогоднюю листву.

Лица, совершившие неправомерные действия и причинившие в результате этого ущерб общему имуществу отдельного жилого дома Микрорайона, обязаны в полном объеме возместить такой ущерб его собственникам.

#### 10.4. Правила поведения на детских площадках:

1) Детские площадки предназначены для проведения досуга детей. Взрослые должны уважать права детей и по возможности использовать для своих встреч и других мероприятий, не связанных с воспитанием детей, другие прилегающие территории многоквартирного дома.

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ**: На детской площадке

- Распивать спиртные и алкоголесодержащие напитки, находится в нетрезвом состоянии;
- Курить;
- Засорять территорию детской площадки, в том числе вытрясать мусор, выбивать ковры;
- Выражаться нецензурными выражениями;
- Использовать оборудование детской площадки не по назначению, если это может угрожать жизни и здоровью детей или привести к порче оборудования;
- Совершать другие противоправные действия.

**КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩАЕТСЯ** выгуливать на детской площадке домашних животных.

## 11. Доступ на территорию и в жилые дома микрорайона «ЮГ»

С целью предупреждения несанкционированного входа и/или въезда (доступа) на территорию Микрорайона и каждого жилого дома в отдельности территория Микрорайона и подъезды жилых домов оборудованы системой видеонаблюдения, на дверях подъездов установлены автоматически запирающиеся устройства (домофоны). На территории Микрорайона установлены шлагбаумы, будет функционировать служба охраны.

### 11.1 Доступ в помещения отдельного жилого дома микрорайона «ЮГ»

Неприкосновенность жилища закреплена в Конституции Российской Федерации. Все лица, на которых распространяется действие настоящих Правил, а также представители Обслуживающей организации и службы охраны Микрорайона, иные лица обязаны соблюдать конституционный принцип неприкосновенности жилища.

**ВНИМАНИЕ!** Собственник помещения либо иные лица, указанные в п.1.2. настоящих правил обязаны обеспечить доступ технического персонала Обслуживающей организации, в принадлежащее ему помещение для контрольного технического обслуживания общих коммуникаций, проходящих через территорию отдельного помещения, а также для проведения необходимых профилактических или ремонтных работ по поиску и устранению аварий, либо для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен общему имуществу жилого дома.

Доступ собственников либо иных лиц, указанных в п.1.2. настоящих Правил, в отдельные части общего имущества жилого дома (в первую очередь в те зоны, где существует повышенная угроза для жизни и здоровья человека или опасность непреднамеренного выведения из строя систем жизнеобеспечения дома: электрощитовые, лифтовые шахты, технические этажи, кровля и т.п.) может быть ограничена Обслуживающей организацией.

## 11.2 Въезд и выезд на территорию жилого микрорайона «ЮГ»

Въезд на территорию Микрорайона ограничен и осуществляется с учетом реестра зарегистрированных в обслуживающей организации автотранспортных средств. Обслуживающая организация на основании заявлений от собственников помещений жилых домов Микрорайона ведет учет транспортных средств, имеющих право беспрепятственного проезда и парковки на территории Микрорайона в целом и придомовой территории отдельного жилого дома в частности.

Реестр Обслуживающей организации включает в себя марку, цвет и регистрационный номер каждого автотранспортного средства собственников помещений в жилых домах Микрорайона.

**ВНИМАНИЕ!** Собственник помещения жилого дома (действующих в своих интересах либо в интересах лиц, указанных в п.1.2. настоящих Правил) обязан обратиться в Обслуживающую организацию с письменным заявлением с приложением к нему копий документов, подтверждающих принадлежность автомобиля, для выдачи ему соответствующего пропуска. Наличие пропуска дает право собственнику либо иным лицам, указанным в п.1.2. настоящих Правил беспрепятственно въезжать на территорию Микрорайона и осуществлять парковку в строго отведенных для этого местах и в соответствии с положениями настоящих Правил.

**ВНИМАНИЕ! Въезд и выезд гостевого транспортного средства на придомовую территорию многоквартирного дома ограничен.**

Обслуживающая организация, и привлекаемые ею в этих целях третьи лица (служба охраны) ведет учет нарушителей правил въезда-выезда и парковки автотранспорта в пределах территории Микрорайона. К злостным нарушителям правил применяются меры ответственности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

## 12. Парковка на территории микрорайона «ЮГ»

Парковка (стоянка) автотранспортных средств на территории Микрорайона осуществляется с учетом следующих положений:

12.1. Придомовая территория каждого жилого дома обеспечивает возможность осуществлять собственниками помещений парковку легкового автотранспорта на постоянной основе в количестве равном количеству помещений в каждом жилом доме (1 помещение - 1 парковочное место).

12.2. Схема размещения парковочных мест для каждого отдельного жилого дома является Приложением к настоящим Правилам.

12.3. Парковочные места на придомовой территории имеют нумерацию в целях закрепления за конкретным автотранспортным средством.

12.4. Распределение и закрепление парковочных мест на придомовой территории осуществляется Обслуживающей организацией на основании заявления собственника либо иного лица, указанного в 1.2. настоящих Правил (основным принципом при закреплении парковочного места является принцип соответствия номера помещения собственника номеру парковочного места на схеме размещения парковочных мест). Обслуживающая организация ведет реестр автотранспортных средств, парковка которых осуществляется на придомовой территории.

12.5. В течение суток беспрепятственно для выполнения служебных задач на придомовую территорию жилых домов Микрорайона имеют право въезжать:

- автомобили скорой помощи, полиции, пожарной службы и т.п.;
- спецмашины коммунальных и аварийных служб;
- такси для посадки и высадки пассажиров;
- автомобили по доставке товаров на период выгрузки товара

12.6. Размещение гостевого автотранспорта, а также грузовых автомобилей, автобусов, осуществляется за пределами придомовой территории жилого дома на организованных вокруг Микрорайона парковках.

**КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩАЕТСЯ** При движении автотранспортных средств и производстве парковки:

- 1) Создавать препятствия для движения пешеходов посредством стоянки автотранспорта на пешеходных проходах, на площадках подъездов;
- 2) Наезжать на бордюрные камни и пешеходные дорожки, газоны, клумбы;
- 3) Перекрывать другие автомобили, существенно ограничивая возможность их маневра для парковки и выезда;
- 4) Пользоваться звуковым сигналом без необходимости;
- 5) Оставлять автомобиль: с включенной или неисправной сигнализацией; с работающим двигателем более 10 минут; хранить ветхие, ржавые и неисправные транспортные средства;
- 6) Проводить во дворе ремонт автомобиля (за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами) или мойку автомобиля;
- 7) Осуществлять учебную езду;
- 8) Двигаться по придомовой территории со скоростью более 20 км/час.

12.7. Услуги Обслуживающей организации по урегулированию правил въезда на территорию Микрорайона, парковки и проведению мер по пресечению их нарушения на придомовой территории не входят в перечень услуг по содержанию жилья и придомовой территории в многоквартирном доме и оплачиваются собственниками помещений дополнительно.

### **13. Ответственность за несоблюдение Правил**

При несоблюдении настоящих Правил собственник, а также лица, указанные в п.1.2 Правил, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

В случае несоблюдения настоящих Правил лицом, не являющимся собственником данного помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность несет собственник данного помещения, предоставивший его в наем, аренду или пользование.

## Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Наименование работ	Периодичность
1. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	
1.1. Плановый текущий ремонт	от 3 до 5 лет с учетом износа
1.2. Аварийно-восстановительные работы	круглосуточно
2. Содержание общего имущества в многоквартирном доме	
2.1. Обслуживание внутридомового инженерного оборудования (включая аварийно-ремонтное) а именно:	1 раз в неделю
2.1.1. Текущая эксплуатация коммуникаций здания и наладка систем холодного и горячего водоснабжения, устранение засоров бытовой и ливневой канализации.	1 раз в неделю
2.1.2. Обслуживание всей внутренней системы отопления дома, (наладка)	по мере необходимости ежемесячно
2.1.2. Обслуживание внутридомовой системы электроснабжения: Ремонт ВРУ Ремонт, ревизия осветительной электросети и осветительных приборов в МОП.	ежемесячно, для системы отопления подекадно. по окончанию отопительного сезона.
2.1.3. Снятие показаний с приборов учета ХВС, ГВС, отопления и их поверка.	круглосуточно
2.1.4. Промывка и опрессовка систем отопления и ГВС (с оформлением акта готовности).	круглосуточно
2.2. Аварийно-ремонтное обслуживание	
2.3. Ремонт и эксплуатация лифтов, содержание диспетчерских пультов.	5 дней в неделю
2.4. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории	5 дней в неделю ежедневно по мере необходимости
2.4.1. Уборка помещений общего пользования и придомовой территории	5 дней в неделю по мере необходимости
2.4.1.1. Уборка придомовых площадей из них: Подметание свежеснежавшего снега Сбор и подметание мусора Посыпка песко-соляной смесью придомовой территории Очистка урн от мусора Механическая уборка снега	5 дней в неделю 2 раза в неделю 1 раз в год по мере износа 5 дней в неделю 1 раз в неделю
2.4.1.2. Уборка внутриподъездных площадей из них: Сухая Мокрая	в зависимости от погодных условий по мере накопления
2.4.2. Дератизация и дезинфекция	через день
2.4.3. Приобретение и ремонт контейнеров	1 раз в год
2.4.4. Уход за элементами озеленения. Покос травы и очистка граблями Поливка газонов из шланга	
2.4.5. Вывоз КГМ	
2.4.6. Вывоз ТБО	
2.4.7. Очистка вентканалов и проверка наличия в них тяги	

## **Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом многоквартирного дома**

1. Ведение технической и иной, связанной с управлением многоквартирным домом, документации на многоквартирный дом;
2. Планирование и учет работ по текущему, капитальному ремонту;
3. Организация системы технического осмотра и технического обслуживания общего имущества многоквартирного дома;
4. Организация и проведение отборов подрядных организаций для выполнения отдельных видов работ по обслуживанию и ремонту жилого фонда;
5. Разработка, юридическое оформление, проверка на предмет соответствия действующему законодательству и интересам собственников договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями, рассмотрение и составление протоколов разногласий к ним;
6. Заключение договоров с подрядными организациями на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов;
7. Контроль выполнения договорных обязательств, приемка выполненных работ по договорам с подрядными и ресурсоснабжающими организациями;
8. Осуществление расчетов с подрядными и ресурсоснабжающими организациями;
9. Организация диспетчерского обслуживания;
10. Организация расчетно-кассового обслуживания;
11. Определение размера платы за жилищно-коммунальные услуги, формирование, изготовление, печать и предоставление плательщикам счетов-квитанций;
12. Проведение перерасчетов платежей за жилищно-коммунальные услуги;
13. Заключение договоров на оказание услуг по сбору платежей за жилищно-коммунальные услуги со специализированными организациями;
14. Анализ информации о поступлении денежных средств на лицевые счета плательщиков;
15. Выявление потребителей, имеющих задолженность по платежам за жилищно –коммунальные услуги, работа по погашению задолженности, принятие мер по взысканию задолженности в судебном порядке;
16. Организация регистрационного учета граждан;
17. Предоставление собственникам и иным потребителям информации, касающейся деятельности управляющей организации, оказания жилищно-коммунальных услуг и т.п.;
18. Рассмотрение жалоб, заявлений, обращений граждан, принятие мер реагирования, направление ответов;
19. Контроль соблюдения собственниками, потребителями жилищно-коммунальных услуг правил пользования жилыми помещениями, правил эксплуатации общего имущества, других норм действующего законодательства и требований договора управления в рамках действующего законодательства.

**Директор ООО «ВиК» \_\_\_\_\_ /Овчеренко С.Е./**

## **ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕКУЩЕГО И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ**

**Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.).

### **1. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома**

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, смена небольших участков обшивки деревянных наружных стен, восстановление кирпичной кладки несущих стен.

3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.

4. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Смена и восстановление отдельных элементов(приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.

6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).

7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.

8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями(пожар, затопление и др.).

9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.

10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).

11. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).

12. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.

13. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и шиберных устройств.

14. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

Примечание:

К общедомовым системам относятся:

- стояки отопления, ответвления от стояков с приборами отопления;
- стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех. этаж т.д.)
- общедомовая система электроснабжения и электротехнические устройства.

### **2. Перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда**

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); замена печного отопления центральным с устройством котельных, теплопроводов и тепловых пунктов; крышных и иных автономных источников теплоснабжения; оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м., устройством газоходов, водоподкачек, бойлерных; полная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения (в т.ч. с обязательным применением модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д., и запретом на установку стальных труб); установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов; устройство лифтов, мусоропроводов, систем пневматического мусороудаления в домах с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 15 м и выше; перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение; ремонт телевизионных антенн коллективного пользования, подключение к телефонной и радиотрансляционной сети; установка домофонов, электрических замков, устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления; автоматизация и диспетчеризация лифтов, 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 до 50%.

4. Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров);

5. Замена внутриквартальных инженерных сетей.

6. Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание, а также установка поквартирных счетчиков горячей и холодной воды (при замене сетей).

7. Переустройство невентилируемых совмещенных крыш.

8. Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.

9. Технический надзор в случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях, созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.

10. Ремонт встроенных помещений в зданиях.

Директор ООО «ВиК» \_\_\_\_\_ Овчеренко С.Е.

**Состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Нижний Новгород,  
бульвар Южный, д. № \_\_\_\_\_, в отношении которого будет осуществляться управление.**

**1.** В состав общего имущества включаются: помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в этом многоквартирном доме (помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, технические подвалы, в которых расположены инженерные коммуникации, крыши, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, колонны и иные несущие конструкции; ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого или нежилого помещения (включая окна, двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие не несущие конструкции); земельный участок на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, а так же иные объекты предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая тепловые пункты, коллективные стоянки, детские площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

**2.** В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков, до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

**3.** В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а так же другого оборудования, расположенного на этих сетях (кроме индивидуальных приборов учета тепловой энергии).

**4.** В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, грузовых, пассажирский и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома.

**5.** Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

**6.** Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: \_\_\_\_\_;

б) 2013 года постройки, дом введен в эксплуатацию \_\_\_\_\_, основание:

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № \_\_\_\_\_, выдано администрацией г. Нижнего Новгорода;

в) этажность: 10/1

г) количество секций: 2

д) количество квартир: 72

е) нежилые помещения: 10

ж) общая площадь здания: 6 338,6 кв.м.;

з) степень износа 0 %;

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
<b>I. Помещения общего пользования</b>		
Коридоры	Количество – ____ шт. Площадь пола – _____ кв.м. Материал пола – _____.	Количество коридоров, требующих ремонта - нет. в том числе пола – нет.
Лестничные площадки	Количество – ____ шт. Площадь пола – _____ кв.м. Материал пола – _____.	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта - нет. в том числе пола – нет.
Лестницы	Количество лестничных маршей – ____ шт. Материал лестничных маршей – _____ Материал ограждения – _____	Количество лестничных маршей требующих ремонта - нет. Количество ограждений требующих ремонта - нет.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - ____ шт.	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта – нет.
Машинное отделение	Количество - ____ шт. Площадь пола – _____ кв.м. Материал пола – _____	Санитарное состояние - удовлетворительное
Тамбур	Количество – ____ шт. Площадь пола – _____ кв.м. Материал пола - _____	Санитарное состояние - удовлетворительное
Электрощитовая	Количество – ____ шт. Площадь пола – _____ кв.м. Материал пола - _____	Санитарное состояние - удовлетворительное
Кладовая	Количество – ____ шт. Площадь пола – _____ кв.м. Материал пола - _____	Санитарное состояние - удовлетворительное
Технические подвалы	Количество – ____ шт. Площадь пола – _____ кв.м Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1. Трубопровод тепловой сети, ГВС, ХВС и канализации; 2. Электрическая разводка; 3. Разводка средств связи. Перечень инженерных помещений: 1. Тепловой узел; 2. Насосная	Санитарное состояние - удовлетворительное . Требования пожарной безопасности - соблюдаются . Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене – нет.  Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте – нет.
<b>II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома</b>		
Фундаменты	Вид фундамента – свайный с монолитным железобетонным ростверком в виде фундаментной плиты, площадью _____ кв.м. Количество продухов – ____ шт.	Состояние - удовлетворительное. Количество продухов требующих ремонта - нет.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – ____ шт. Площадь стен в подъездах – _____ кв. м Материал стены и перегородок – _____ Материал отделки стен – _____ Площадь потолков – _____ кв. м Материал отделки потолков водно-дисперсион-ная по прошпаклеванной поверхности.	Количество подъездов нуждающихся в ремонте - нет. Площадь стен нуждающихся в ремонте – нет. Площадь потолков нуждающихся в ремонте – нет.

Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен - ____ кв. м Материал стены и перегородок – _____ Материал отделки стен - воднодисперсионная по прошпаклеванной поверхности. Площадь потолков ____ кв. м Материал отделки потолков - воднодисперсионная по прошпаклеванной поверхности.	Площадь стен нуждающихся в ремонте – нет. Площадь потолков нуждающихся в ремонте – нет.
Наружные стены и перегородки	Материал – несущие газосиликатные блоки. Площадь – _____ тыс. кв. м	Состояние - удовлетворительное Площадь стен требующих утепления – нет.
Перекрытия	Количество этажей - 10 Материал – _____ Площадь – _____ кв. м.	Площадь перекрытия, требующая ремонта нет.
Крыши	Количество - ____ шт. Вид кровли – _____ Материал кровли - битумно - полимерная типа «Унифлекс». Площадь кровли – _____ кв.м. Протяженность ограждений - _____ м.	Характеристика состояния - удовлетворительное.
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования – 6 шт. из них: алюминиевые с армированным стеклом – ____ шт. металлических – ____ шт.	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта нет.
Окна	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования – ____ шт. Материал – профиль ПВХ, двухкамерный.	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта нет.
<b>III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование</b>		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - ____ шт. Марки лифтов - _____ Грузоподъемность – ____ кг. Площадь кабин – ____ кв.м	Количество лифтов требующих: замены - нет. капитального ремонта - нет. текущего ремонта - нет.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – ____ шт. Материал вентиляционных каналов – _____ Протяженность вентиляционных каналов – _____ м.	Количество вентиляционных каналов требующих ремонта - нет.
Светильники	Количество: 1. с лампами накаливания - ____ шт. 2. с люминесцентными – ____ шт.	Количество светильников требующих замены - нет. Количество светильников требующих ремонта - нет.
Сети электроснабжения	Длина – _____ м.	Длина сетей, требующая замены – нет.
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность: 1. д.15 мм, _____ м. 2. д.20 мм, _____ м. 3. д.25 мм, _____ м. 4. д.32 мм, _____ м. 5. д.40 мм, _____ м. 6. д.50 мм, _____ м. 7. д.76 мм, _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены - нет. Протяженность труб требующих ремонта – нет.
Задвижки, вентили, краны на системах	Количество: задвижек - ____ шт.	Требует замены или ремонта:

теплоснабжения	вентилей – _____ шт. кранов - _____ шт. клапан Маевского – _____ шт.	задвижек - нет. вентилей - нет. кранов - нет. клапанов – нет.
Теплообменник	Количество - 1 шт., марка НН№4А-17-ТЛ	Состояние - удовлетворительное
Насосы	Количество – _____ шт.:	Состояние – удовлетворительное.
Радиаторы биметаллические	Материал и количество: биметаллические, секций.	Требует замены или ремонта – нет.
Конвекторы отопительные	Материал и количество: стальные настенные, _____ шт.	Требует замены или ремонта - нет.
Полотенцесушители	Материал и количество: трубы стальные водогазопроводные оцинкованные легкие, д.32х2,8 мм, шт.	Требует замены или ремонта – нет..
Установка повышения давления в ХВС	Количество - _____ шт.(_____) Марка насоса: 1.	Состояние – удовлетворительное.
Трубопроводы холодной воды	Материал, диаметр и протяженность: Трубы стальные водогазопроводные оцинкованные легкие; 1. д.15 мм, _____ м. 2. д.25 мм, _____ м. 3. д.32 мм, _____ м. 4. д.50 мм, _____ м. 5. д.108 мм, _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены - нет. Протяженность труб требующих окраски - нет.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: Трубы стальные водогазопроводные оцинкованные легкие; 1. д.15мм, _____ м. 2. д.20мм. _____ м. 3. д.25мм. _____ м. 4. д.32мм, _____ м. 5. д.40мм, _____ м. 6. д.50мм, _____ м. 7. д.65мм, _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены - нет. Протяженность труб требующих окраски – нет.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек – _____ шт. вентилей – _____ шт. кранов - _____ шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - нет; вентилей - нет. кранов - нет.
Электроводонагреватель	Количество и марка: _____ шт., ЭВПС-36	Состояние – удовлетворительное
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка: 1. водосчетчик комбинированный КВМ – 50, _____ шт. (ХВС). 2. счетчик воды крыльчатый, Ду32, ВСТ-32, _____ шт. (ГВС). 3. Преобразователь расхода электромагнит-ный ПРЭМ-С1, _____ шт. (отопление). 4. Электросчетчик: - ВРУ-1, электронный, ПСЧ-3ТА, №09002579; - ВРУ-2, электронный, ПСЧ-3ТА, №09003028; - АВР, электронный, ПСЧ-3ТА, №09003086; - ЩУ-1(МОП), №05007257; - ЩУ-2(водонагреватель), №05008170	Состояние всех приборов учета – удовлетворительное (рабочее).
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. бытовая, д. 100 мм, чугунный, 52 м., д.50мм – _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены - нет.

	д. 110 мм, полипропиленовый, ____ м., д. 50Мм – ____ м. 2. ливневая, д. 108 мм, стальной, ____ м. 3. дренажная, д.50 мм, стальной, ____ м.	
Указатели наименования улицы, на фасаде многоквартирного дома	Количество – ____ шт.	Состояние - удовлетворительное
<b>IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома</b>		
Общая площадь	земельного участка - 979,0 кв.м.: в том числе площадь застройки ____ кв. м. отмостка – ____ кв.м.; грунтовое покрытие – ____ кв.м.; газон – ____ кв. м.; тротуары и площадки – ____ кв.м.; проезды – ____ кв.м.; плиточное покрытие – ____ кв.м.;	Состояние – удовлетворительное.
Элементы благоустройства	Ограждения - ____ м.п. Скамейки - ____ шт.	Состояние удовлетворительное.

Директор ООО «ВиК» \_\_\_\_\_ Овчеренко С.Е.

**Тарифы на содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме в расчете на 1м<sup>2</sup> общей  
 жилой площади в месяц**

Наименование работ	Стоимость руб. за 1 кв.м в месяц
Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения В том числе:	_____
I. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	_____
II. Содержание общего имущества в МКД	
II.1. Обслуживание внутридомового инженерного оборудования (включая аварийно-ремонтное обслуживание) в том числе з/п сл.электрик сл.сантехник гл.инженер Тех.обслуживание ИТП Налоговые отчисления от ФОТ	_____
II.2 Аварийно-ремонтное обслуживание в том числе з/п сл.электрик сл.сантехник Транспортные расходы Налоговые отчисления от ФОТ и расх.материалы	_____
II.3. Ремонт и эксплуатация лифтов, содержание диспетчерских пультов.	_____
II.4 Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории	_____
II.4.1. Уборка помещений общего пользования и придомовой территории	
II.4.1.1. Уборка придомовых площадей из них: Подметание свежеснеженного снега Сбор и подметание мусора Посыпка песко-соляной смесью придомовой территории Очистка урн от мусора Мех. уборка снега З/п дворника Налоговые отчисления от ФОТ	
II.4.1.2 . Уборка внутриподъездных площадей из них: Сухая Влажная З/п уборщицы В том числе налоговые отчисления от ФОТ и расх.материалы Уход за элементами озеленения (покос травы, поливка газонов из шланга)	_____
II.4.2. Дератизация и дезинсекция	_____
II.4.3. Приобретение и ремонт контейнеров	_____
II.4.4. Вывоз КГМ	_____
II.4.5. Вывоз ТБО	_____
III. Расходы по управлению многоквартирным домом В том числе:	_____
III.1 Подготовка и выставление счетов квитанций	

собственникам помещений по установленным тарифам.(0,5 % от начисления) Ш.2 .Паспортный контроль и учет Ш.3. Юридическое сопровождение Ш.4. Ведение документации по жилому дому Ш.5. Прочие действия	
---	--

Директор ООО«ВиК» \_\_\_\_\_ Овчеренко С.Е.

**Тарифы на коммунальные услуги по состоянию на \_\_\_\_\_**

Наименование коммунальных ресурсов	Ресурсоснабжающая организация	Тарифы на коммунальные ресурсы
Электроэнергия		С наличием электрической плиты Тариф, дифференцированный по зонам суток Дневная зона (базовый тариф) ____ руб. за кВт. ч. Дневная зона (экономически обоснованный тариф) ____ руб. за кВт. ч. Ночная зона (базовый тариф) ____ руб. за кВт. ч. . Ночная зона (экономически обоснованный тариф) ____ руб. за кВт. ч. Социально обоснованная норма месячного потребления электроэнергии для 1 человека 50 кВт./час. (25 кВт./час. + 25 кВт./час.)
Теплоэнергия на отопление		____ руб. за Гкал с НДС
Горячее водоснабжение		____ руб. за куб. м. с НДС
Холодное водоснабжение		____ руб. за куб. м. с НДС
Водоотведение		____ руб. за куб. м. с НДС

Директор ООО «ВиК» \_\_\_\_\_ Овчеренко С.Е.

### Отчет

#### О финансово-хозяйственной деятельности ООО «ВиК» по дому \_\_\_\_\_

Доходы за 2013 год					
№№ п.п.	Наименование статей	Сальдо на 01.01.2013	Начисле но	Получено	Сальдо на 01.01.2014
1	2	3	4	5	6
1	Платежи за содержание и ремонт помещений общего пользования, S=кв.м. (тариф _____)				
Расходы за 2013 год					
<b>1</b>	<b>Техническое обслуживание и содержание помещений общего пользования</b>				
<b>1.1</b>	<b>Текущий ремонт</b>				
1.1.1	Плановый текущий ремонт				
1.1.2	Аварийно-восстановительные работы.				
<b>1.2</b>	<b>Содержание внутридомового инженерного оборудования</b>				
<b>1.3</b>	<b>Ремонт и эксплуатация лифтов и диспетчерских пунктов</b>				
<b>1.4</b>	<b>Вывоз ТБО и КГМ</b>				
<b>1.5</b>	<b>Благоустройство и обеспечение санитарного состояния помещений общего пользования и придомовой территории</b>				
1.5.1	Уборка придомовых территорий				
1.5.2	Уборка внутриподъездных площадей				
1.5.3	Уход за элементами озеленения				
1.5.4	Дератизация и дезинфекция				
1.5.5	Очистка вентканалов				
1.5.6	Материалы и инвентарь				
1.5.7	Механизированная уборка снега				
<b>2</b>	<b>Расходы по управлению домом</b>				
<b>Всего расходов</b>					
<b>Результат хозяйственной деятельности</b>					
1	2	3	4	5	6
<b>4</b>	<b>Платежи за содержание и ремонт, коммунальные услуги</b>				
4.1	Платежи за содержание и ремонт помещений общего пользования, S=кв.м. (тариф _____)				
4.2	Электроэнергия:				

	Дневная зона (базовый тариф) _____ руб. за кВт. ч. Дневная зона (экономически обоснованный тариф) _____ руб. за кВт. ч. Ночная зона (базовый тариф) _____ руб. за кВт. ч. Ночная зона (экономически обоснованный тариф) _____ руб. за кВт. ч.				
4.3	Отопление _____ руб. за Гкал с НДС				
4.4	ГВС _____ руб. за куб. м. с НДС				
4.5	ХВС _____ руб. за куб. м. с НДС				
4.6	Водоотведение _____ руб. за куб. м. с НДС				
<b>Всего</b>					
5	Должники				

Директор ООО «ВиК» \_\_\_\_\_ Овчеренко С.Е.

**Границы эксплуатационной ответственности управляющей организации по электроснабжению,  
водоснабжению и водоотведению**

№ п/п	Наименование	Жилой дом _____
1.	Электроснабжение	
2.	Холодное водоснабжение	
3.	Горячее водоснабжение	
4.	Водоотведение	
5.	Уличное освещение	

Директор ООО «ВиК» \_\_\_\_\_ Овчеренко С.Е.

**Перечень услуг по организации охранной системы безопасности жилого дома \_\_\_\_\_ и его придомовой территории, периодичность их оказания**

№п/п	Наименование	Периодичность
1.	Осуществление Управляющей организацией посреднических услуг в отношениях с охранным предприятием (осуществление расчетов, представление интересов собственников, контроль за исполнением своих обязанностей охранным предприятием)	ежемесячно
2.	Обновление дорожной разметки отведенных площадок для парковки	По мере необходимости
3.	Ведение реестра автотранспортных средств собственников	Ежедневно
4.	Контроль за соблюдением парковки автотранспортных средств согласно закрепленным местам	Ежедневно
5.	Контроль за поддержанием порядка в местах общего пользования и придомовой территории с помощью инженерно-технических средств и патруля	Круглосуточно
6.	Охрана общего имущества собственников, пресечение и выявление хищений имущества, порчи автотранспорта	Круглосуточно
7.	Предоставление архивных видеозаписей системы видеонаблюдения жилого дома	При обращении собственников

Директор ООО «ВиК» \_\_\_\_\_ Овчеренко С.Е.