

ДОГОВОР № 310  
управления многоквартирным домом

г. Арзамас

«13» августа 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Районная управляющая жилищная компания» (ООО «РУЖК»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Грудзина Сергея Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники (наниматели) помещений многоквартирного дома №28 по улице Арзамасская д. Березовка городского округа город Арзамас Нижегородской области, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ и решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, (протокол № 1 от «13» 08 2024 г., хранящийся в кв. 24 МКД № 28 по адресу: по ул. Арзамасская д. Березовка г.о. Арзамас.

1.2. Под «Собственником» в настоящем договоре понимается лицо, владеющее на праве собственности (любом другом законном основании, либо владеющее и распоряжающееся имуществом на праве оперативного управления) помещением, находящимся в многоквартирном доме по адресу: Нижегородская область, городской округ город Арзамас, д. Березовка, ул. Арзамасская, дом 28.

1.3. Общее имущество в многоквартирном доме, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется статьей 36 главы 6 Жилищного Кодекса РФ – это общее имущество принадлежащие Собственникам на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, 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, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Порядок и условия пользования объектами общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются решением общего собрания Собственников данного дома в соответствии с действующим гражданским и жилищным законодательством.

1.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

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

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг Собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по поручению Собственников, обязуется оказывать услуги и выполнять работы в счет средств вносимых Собственниками в виде платы за предоставление жилищно-коммунальных услуг в многоквартирном доме по адресу: Нижегородская область, городской округ город Арзамас, д. Березовка, ул. Арзамасская, д. 28, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Управляющая организация осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Собственников и в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим Договором.

2.4. Разграничение инженерного оборудования по принадлежности: «инженерное оборудование общего пользования» и «инженерное оборудование, находящееся в помещении собственника и используемое им в личных целях» производится в соответствии с Перечнем по установлению границ обслуживания и ответственности за техническое состояние приборов отопления, водопроводно-канализационных, газовых и электрических сетей между Собственниками и Управляющей организацией, являющимся Приложением 1 к настоящему договору.

2.5. Передача прав на управление многоквартирным домом не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Организовать работы по содержанию общего имущества в порядке и объеме, указанных в «Перечне работ по содержанию общего имущества жилого дома» (Приложение 3).

3.1.2. Организовать проведение текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома согласно «Перечню работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома» (Приложение 4).

3.1.3. Предоставлять в течение первого квартала текущего года собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

3.1.4. Обеспечить «Собственников» и пользователей помещений коммунальной услугой холодного водоснабжения путем заключения договора с ресурсоснабжающей организацией в целях бытового потребления соответствующей услуги гражданами-пользователями помещений и в целях производственного потребления владельцами нежилых помещений.

3.1.5. Предоставлять основные услуги по управлению жилым домом:

- ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома;
- организация сбора платежей на содержание, текущий ремонт общего имущества дома и платежей за коммунальную услугу холодного водоснабжения с собственников квартир или с пользователей помещений;
- организация приема платежей на содержание и ремонт общего имущества дома и платежей коммунальную услугу холодного водоснабжения с последующей оплатой ресурсоснабжающей организации;
- организация работы паспортного стола;

- организация начисления оплаты на содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальную услугу холодного водоснабжения в соответствии с заключенным с РСО договором;
- организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления жилищных и коммунальных услуг критериям, установленным законодательством и договором, в случае отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг, производить перерасчет платы за жилищные и коммунальные услуги в установленном законом порядке;
- проведение комиссионных обследований жилых помещений по заявкам собственников, пользователей и нанимателей;
- проведение комиссионных обследований нежилых помещений по необходимости;
- планирование работ по текущему ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования собственниками помещений;
- ведение технической документации на жилой дом;
- прием и рассмотрение индивидуальных обращений от граждан, юридических лиц;
- предоставление отчетов о проделанной работе в порядке, установленном ЖК РФ;
- другие услуги в части управления жилым домом, не противоречащие действующему законодательству.

3.1.6. Заключить со специализированной организацией договор на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования (ТО ВДГО);

3.1.7. Выполнять иные работы, не вошедшие в указанный перечень, путем заключения сторонами дополнительного соглашения и за отдельную плату.

### **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества жилого дома по перечню работ (Приложение 3, 4).

3.2.2. При необходимости вносить изменения в месячный /годовой/ План текущего ремонта, при согласовании с уполномоченным представителем Собственников, с последующим его утверждением.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных задолженность по платежам и ущерб, причиненный несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Представлять интересы Собственника, связанные с предоставлением жилищно-коммунальных услуг, в отношениях с третьими лицами.

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

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

3.2.7. Привлекать иные организации для оказания услуг по настоящему договору.

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

### **3.3. Собственники обязаны:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с выставленными платежными документами.

3.3.2. На основании ст. 157.2 Жилищного кодекса РФ и проведенного в установленном действующим законодательством порядке общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом, заключить от своего имени прямые договоры на предоставление коммунальных услуг (за исключением коммунальной услуги холодного водоснабжения) с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3.3.3. При неиспользовании помещения (й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые суммарные нагрузки, определенные в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем;

в) самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не производить перепланировки строительных конструкций помещений, переустройства электрических, сантехнических коммуникаций без согласования в установленном порядке;

е) 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;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 08.00;

и) информировать Управляющую организацию о проведении планируемых работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение десяти рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность платы Управляющей организации за предоставленные жилищные услуги, возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О., ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом (ых) помещении (ях), включая временно проживающих;

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.8. Заключить с специализированной организацией договор на техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования.

3.3.9. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

### **3.4. Собственник вправе:**

3.4.1. Требовать перерасчета размера платы за непредставление и (или) не качественное предоставление жилищно-коммунальных услуг.

3.4.2. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с его назначением.

3.4.3. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией условий настоящего договора.

3.4.4. При необходимости собрание Собственников принимает решение о дополнительном ремонте дома. Собрание собственников определяет объемы, стоимость работ и долю денежных средств, подлежащих внесению каждым собственником помимо ежемесячной платы за ЖКУ:

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

## **4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ**

4.1. Цена договора управления определяется ежегодно в размере стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, перечень и объем которых определяется Приложением 2, 3 к настоящему договору и действует на период выполнения «Управляющей компанией» установленного договором объема и перечня работ, услуг в течение 1 года.

4.2. Плата Собственников либо нанимателей помещений Управляющей организации по настоящему договору состоит из следующих платежей:

а) платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (Платеж 1);

б) платы за предоставленные коммунальные услуги (Платеж 2).

Расчет размера платы приведен в Приложении №5 к настоящему договору.

4.3. Размер Платежа 1 определяется на общем собрании собственников помещений, инициированном ими, с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. Если по истечении года с момента принятия собственниками помещений решения об установлении Платежа 1 собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении иного размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, размер ранее определенной платы подлежит ежегодной индексации на величину предельного индекса изменения размера платы за содержание жилого помещения, установленного органом местного самоуправления на соответствующий календарный год.

4.4. Размер Платежа 2 определяется исходя из показаний общедомового и индивидуальных приборов учета соответствующего коммунального ресурса, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных действующим законодательством.

4.5. Размер Платежа 2 рассчитывается в соответствии с тарифами, установленными Региональной службой по тарифам Нижегородской области в порядке, установленном действующим законодательством.

4.6. Расчетный период для оплаты жилищно-коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.7. Плата за оказанные жилищно-коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.8. Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

4.9. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за помещение.

4.10. В случае изменения в установленном порядке тарифов Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.11. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по заявлению Собственника.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.3 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.3. Собственник помещения несет ответственность за своевременность и полноту внесения платежей за предоставленные жилищно-коммунальные услуги нанимателем, арендатором принадлежащего ему помещения.

Уполномоченный представитель Собственника жилого помещения - муниципального образования, являющийся наймодателем по договору социального найма, обязан требовать с нанимателя своевременного внесения платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, а также принять установленные законом меры по выселению нанимателя и проживающих с ним членов его семьи, если указанные лица в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за предоставленные жилищно-коммунальные услуги.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.5. Управляющая организация отвечает за ущерб, причиненный Собственникам ее виновными действиями.

5.6. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств в фонде содержания и/или фонде ремонта по причине неисполнения Собственниками обязательств по оплате услуг.

5.7. Управляющая организация не несет ответственность за причиненный ущерб, который возникает: вследствие недостатка средств на текущий ремонт и содержание общего имущества дома; вследствие состояния конструкций и систем дома, нуждающихся в капитальном ремонте, вследствие неисполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору или обязанностей указанных лиц, предусмотренных законом.

## **6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТОВ НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА И ПРИЧИНЕНИЯ ВРЕДА**

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

- в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества в многоквартирном доме;

- в проверках технического состояния многоквартирного дома и инженерного оборудования;
- в профилактическом осмотре кровель и подвалов с целью подготовки предложений по их ремонту;

6.2. Помимо указанных выше действий Собственник вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями об устранении недостатков в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям, для административного воздействия, а также обращаться в другие инстанции согласно действующему законодательству.

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

## **7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

## **8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

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

## **9. ФОРС-МАЖОР**

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и 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, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

10.1. Договор заключен на 1 год и вступает в действие с момента его подписания. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же

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

10.2. Данный договор является обязательным для всех собственников жилого дома.

10.3 Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

Приложение №1 («Перечень границ эксплуатационной ответственности общего имущества в жилом доме»)

Приложение №2 «Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»

Приложение № 3 («Перечень работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирного дома»)

Приложение №4 («Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома»)

Приложение №5 («Расчет размера платы по договору управления»)

10.5 Взаимоотношения «Сторон», не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.6. Экземпляр договора Собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Нижегородская область, городской округ город Арзамас, д. Березовка, ул. Арзамасская, д. 28 будет храниться в \_\_\_\_\_.

### 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

#### «УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ»:

ООО «Районная управляющая жилищная компания»

607225, Нижегородская область, городской округ город Арзамас, г. Арзамас, ул. Володарского, д. 79, кабинет 24.

ИНН 5202011861 КПП 520201001 ОГРН 1125243001784

р/с 40702810842320001083 в Волго-Вятском банке ПАО «СБЕРБАНК»

к/с 30101810900000000603 БИК 042202603

Директор \_\_\_\_\_ /С.А. Грудзин/



#### «СОБСТВЕННИКИ»:

№ п/п	Наименование собственника помещения* (фамилия, имя, отчество гражданина, полное наименование юридического лица)	Наименование, номер помещения в многоквартирном доме, принадлежащего на праве собственности (ином законном основании), при долевой собственности - также размер доли.	Реквизиты собственника помещения (паспортные данные для граждан, сведения о государственной регистрации для юридических лиц.)	Адрес собственника помещения (места регистрации по месту жительства гражданина, юридический адрес для юридического лица)	Подпись  м.п.
1	2	3	4	5	6



**ПЕРЕЧЕНЬ****ГРАНИЦ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В ЖИЛОМ ДОМЕ**

Собственники утвердили следующие границы эксплуатационной ответственности общего имущества в жилом доме:

Собственник	Управляющая организация	Система
1	2	3
Внутриквартирная система трубопроводов, включая санитарно-технические приборы и арматуру	до первого отключающего устройства на стояке в квартире (включая запорную арматуру)	Холодное водоснабжение
Внутриквартирная канализация до раструба на стояке, включая установленные в квартире санитарно-технические приборы и арматуру	по тройник стояка, лежака (включая тройник)	Водоотведение (канализация)
Внутриквартирная электропроводка, включая штепсельные розетки, выключатели и распределительные коробки	до вводных клемм на квартирном приборе учета, либо до отключающих аппаратов одного жилого (нежилого) помещения	Электрическая сеть в жилых домах с групповыми электрощитами, установленными на лестничных площадках
От крана на спуске перед газовыми аппаратами (плиты, котлы, водонагреватели...), включая газовое оборудование (плиты, котлы, водонагреватели...), приборы учета расхода газа	До крана, включая кран, на спуске перед газовым оборудованием (плиты, котлы, водонагреватели...)	Сеть газоснабжения

Между общим имуществом жилого дома и внутриквартальными инженерными коммуникациями граница устанавливается в соответствии с действующими нормативными актами (Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя

граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью. Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491)

### Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

#### I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: Нижегородская область, городской округ город Арзамас, д. Березовка, ул. Арзамасская, д. 28.
2. Серия, тип постройки - \_\_\_\_\_.
3. Год постройки 2012 г.
4. Степень фактического износа - 0%.
5. Год последнего капитального ремонта - \_\_\_\_\_.
6. Количество этажей - 4.
7. Наличие подвала - да.
8. Количество квартир - 33.
9. Количество нежилых помещений, входящих в состав общего имущества - нет.
10. Строительный объем - \_\_\_\_\_ куб. м.
11. Площадь:
  - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 2344 кв.м.
  - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 1583,5 кв.м.
12. Количество лестниц 29 шт.
13. Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования 165,6 кв.м.
14. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 3000 кв.м.
15. Кадастровый номер земельного участка 52:41:16010051:462.

#### В состав общего имущества жилого дома входят:

- а) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты.
- б) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- в) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- г) инженерные системы холодного водоснабжения и газоснабжения, 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, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
- д) 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, электрических установок систем дымоудаления, сетей (кабелей) от

внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро- водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

## ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ЖИЛЫХ ДОМОВ

### *1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундамента:*

- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:
- признаков неравномерных осадок фундамента;
- коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;
- при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.

### *2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалом:*

- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
- проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямок, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
- контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.

### *3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома:*

- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
- выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах.
- в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

### *4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома:*

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

- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;
- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

*5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирного дома:*

- проверка кровли на отсутствие протечек;
- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши,
- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод
- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;
- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;
- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам- незамедлительное их устранение
- В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

*6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома:*

- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;
- выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;
- при выявлении повреждений и нарушений-разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

*7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирного дома:*

- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;
- контроль состояния отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;
- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирного дома:

- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома;

- проверка состояния внутренней отделки.

- При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

- проверка состояния основания, поверхностного слоя
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома:

-техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем.

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

13. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения, и водоотведения в многоквартирного дома:

- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных

приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета (ВС, ЭЭ), расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

- контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;
- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);
- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
- контроль состояния элементов внутренней канализации,

*14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, в многоквартирном доме:*

- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.),
- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования
- контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.
- замеры сопротивления изоляции проводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.

*15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:*

- организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;

16. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов.

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

**Содержание помещений, входящих в состав общего имущества в МКД всего, в т.ч.:**

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

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



**Содержание придомовой территории, всего в т.ч. :**

*19. Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года:*

- сдвигание свежесвыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см
- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)
- очистка придомовой территории от наледи и льда
- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд

*20. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:*

- подметание и уборка придомовой территории
- очистка от мусора урн, установленных возле подъезда
- уборка и выкашивание газонов
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд

**ПЕРЕЧЕНЬ****РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ****1. Фундаменты**

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

**2. Стены и фасады**

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

**3. Перекрытия**

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

**4. Крыши**

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

**5. Оконные и дверные заполнения**

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

**6. Межквартирные перегородки**

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

**7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей. Восстановление или замена отдельных участков и элементов.**

**8. Полы**

Замена, восстановление отдельных участков.

**9. Внутренняя отделка**

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

**10. Водопровод и канализация**

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, включая насосные установки в жилых зданиях. Установка приборов учета расхода воды на здание.

**11. Электроснабжение и электротехнические устройства**

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

**12. Вентиляция**

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

**13. Специальные общедомовые технические устройства**

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

**14. Внешнее благоустройство**

Ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток, ограждений.

РАСЧЕТ  
РАЗМЕРА ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

**1. Платеж 1 (плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома).**

№п/п	Наименование работы (услуги)	Размер платы (руб. в месяц за 1 кв. м. площади помещения)
1	Содержание жилья	17 руб. 50 коп.

Размер Платежа 1 может быть изменен в связи с внесением изменений в действующие нормативные (нормативно-правовые) акты либо в связи с принятием новых нормативных (нормативно-правовых) актов.

**2. Платеж 2 (плата за коммунальные услуги).**

№п/п	Наименование коммунальной услуги	Тариф (руб.)	Единица измерения
1	Водоснабжение	36 руб. 16 коп.	м. куб.

Размер Платежа 2 рассчитан в соответствии с действующим законодательством и может быть изменен в связи с внесением изменений в действующие нормативные (нормативно-правовые) акты либо в связи с принятием новых нормативных (нормативно-правовых) актов.