

# ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Нижний Новгород

«18» мая 2010 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ООО «Масбетон 1», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Сазонова Александра Анатольевича, действующего на основании Устава, и Евгения Фёдоровича Митрошина Степановича, являющийся собственником помещения (квартиры) № 42 в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Н. Новгород, ул. Людмила Макарова, дом № 12, именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий от своего имени или через уполномоченное лицо, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и является сделкой с множественностью лиц на стороне собственников.

1.2. С одной стороны договор подписывается уполномоченным лицом Управляющей организации, с другой стороны собственниками помещений в приложении, являющемся неотъемлемой частью договора. Оригинал договора находится на хранении в Управляющей организации.

1.3. Договор считается заключенным с момента его подписания хотя бы одним из собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и распространяются на собственников помещений, приобретших право собственности на помещение после заключения договора управления.

1.5. Собственник помещения, не согласный с условиями настоящего договора, обязан принять его в утвержденной на общем собрании редакции либо обжаловать решение общего собрания собственников в суд в порядке, предусмотренном ч. 6 ст. 46 ЖК РФ.

1.6. Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, следующие слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

1.6.1. Многоквартирный дом — единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

1.6.2. Собственник — физическое или юридическое лицо, владеющее на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

1.6.3. Помещение — часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

1.6.4. Общее имущество — имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее — помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) 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);

д) 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);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру). Балкон, относящийся к помещению (квартире), не входит в состав общего имущества (кроме балконной плиты);

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении. При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;

- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственники передают, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Н. Новгород, ул. *А.С. Макарова 8/12*

Управление многоквартирным домом включает в себя совершение Управляющей организацией следующих действий:

Организация учета, содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2.1.1. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации;

2.1.2. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, осуществляемых в пределах сумм, оплачиваемых собственниками по статье содержание и ремонт жилого помещения.

2.1.3. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и расчет расходов на их проведение,

2.1.4. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию общего имущества и расчет расходов на их проведение.

2.1.5. Подготовка предложений собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

2.1.8. Подготовка предложений Собственникам по вопросам модернизации, приращения, реконструкции общего имущества.

2.1.9. Реализация мероприятий по ресурсосбережению (на общедомовом имуществе), осуществляемых в пределах сумм, оплачиваемых Собственниками;

2.1.10. Обеспечение организации начисления, приема, распределения и перерасчета платежей Собственников за содержание, текущий и капитальный ремонт и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

2.1.11. Расчет размера платы за жилое помещение для каждого Собственника;

2.1.12. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, обязательное участие в составлении соответствующих актов;

2.1.13. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственников;

2.1.14. Представление интересов Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора;

2.1.15. Ведение проектной, технической, исполнительной документации на общее имущество в многоквартирном доме и иной документации на многоквартирный дом, ее хранение, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

2.1.16. Хранение копий правоустанавливающих документов Собственников на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;

2.1.17. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников, в том числе на действия (бездействия) ресурсоснабжающих организаций.

2.1.18. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий.

2.1.19. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации при выполнении работ по управлению многоквартирным домом;

2.1.20. В соответствии с решениями общего собрания Собственников совершение других юридически значимых действий, направленных на управление многоквартирным домом.

2.2. Перечень работ и услуг, указанных в приложениях №2, №3, к настоящему договору, может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

2.3. Предоставление Собственнику коммунальных услуг регулируется в соответствии с действующим законодательством.

## 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению, организации расчетов между Собственниками и Управляющей организацией за содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.2. Обеспечить в пределах сумм, оплаченных собственниками, надлежащее содержание общего имущества

Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.5. Принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования.

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

3.2.7. Вносить предложения Собственникам о созыве внеочередного общего собрания Собственников.

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

3.2.9. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению (модернизации) инженерного оборудования многоквартирного дома и потребовать оплаты этих работ в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;

- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа;

- в иных случаях, при условии, если улучшение инженерного оборудования приводит к улучшению качества предоставляемых Собственнику коммунальных услуг. Осуществляется в пределах сумм, оплаченных Собственниками.

3.2.10. По решению общего собрания Собственников привлекать инвестиции в виде капитальных вложений в общее имущество многоквартирного дома.

3.2.11. По решению общего собрания Собственников выполнять действия, связанные с эксплуатацией общего имущества (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками;

3.2.12. Распоряжаться средствами, полученными за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, минимизация затрат, перерасчеты и корректировка платежей и др.), до конца финансового года и при составлении сметы расходов на последующий год могут направляться на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, оплату работ по капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей организацией средств, возмещение убытков по актам вандализма, ликвидации аварий. 25% средств полученных в результате экономии используются в качестве вознаграждения Управляющей организации.

3.2.13. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.2.14. Оказывать за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором на основании письменного заявления собственника.

### **3.3. Собственники обязуются:**

3.3.1. Для осуществления Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору передать инженерное оборудование многоквартирного дома в составе и техническом состоянии, указанном в Приложении № 1 к настоящему договору.

В случае передачи инженерного оборудования многоквартирного дома в неполном составе и ненадлежащем техническом состоянии Управляющая организация не несет ответственности за последствия причинения вреда третьим лицам и имуществу Собственников до момента приведения инженерного оборудования в надлежащем состоянии силами Управляющей организации за счет средств Собственников.

3.3.2. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, в том числе за предоставленные дополнительные платные услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором, а также пени, в соответствии с ЖК РФ.

3.3.3. Участвовать в расходах на содержание Общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, а при принятии общим собранием собственников жилых помещений решения о проведении капитального ремонта, платы за капитальный ремонт общего имущества.

3.3.4. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным Кодексом РФ.

3.3.5. Поддерживать собственное жилое 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. При этом содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме, осуществлять за свой счет. В зимний период очищать от снега и наледи установленные кондиционеры, остекления и козырьки балконов и лоджий, территорию не застекленных балконов и лоджий.

3.3.6. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, либо химических веществ, не сливать жидкие пищевые

- установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.
- 3.4.3. Проводить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование, переустановку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законодательством порядке.
- 3.4.4. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.
- 3.4.5. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору через лиц, уполномоченных общим собранием собственников.
- 3.4.6. Собственник помещения предоставляет свои персональные данные - фамилию, имя, отчество, адрес, количество членов семьи, проживающих вместе с собственником в жилом помещении и дает согласие на их передачу организации, с которой/ Управляющей организации заключен договор на информационно-расчетное обслуживание, а также органам власти, осуществляющим регистрационный учет граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и контроль за соблюдением гражданами и должностными лицами правил регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации.

### **3.5. Собственники помещений, находящихся в муниципальной собственности, обязаны:**

- 3.5.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей услугами по настоящему договору в течение 30 дней с момента его заключения информировать их о выбранной управляющей организации, порядке и условиях обслуживания и предоставления им услуг.
- 3.5.2. До заселения жилых помещений и сдачи в аренду нежилых помещений нести расходы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также расходы на оплату услуг отопления.
- 3.5.3. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя), а также о лицах, назначенных выполнять функции опекунов по отношению к гражданам, не достигшим 18 лет, за которыми забронировано жилье. При отсутствии назначенных опекунов нести расходы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги.
- 3.5.4. Информировать Управляющую организацию о сдаче в аренду и (или) продаже нежилых помещений.

## **4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ**

- 4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:
- 1) плату за содержание и ремонт жилого дома, включающую в себя плату за услуги по управлению многоквартирным домом;
  - 2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее (при наличии) водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.
- 4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений на основании фактически сложившихся цен на аналогичные работы и услуги с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год либо принимается на основании тарифов, утвержденных в установленном законом порядке.
- 4.3. До тех пор, пока Собственниками помещений не будет установлен размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме согласно п.4.2 настоящего договора расчеты по содержанию и ремонту общего имущества осуществляются исходя из действующих тарифов, утвержденных в установленном порядке администрацией города Нижнего Новгорода для таких услуг.
- 4.4. Оплата коммунальных ресурсов осуществляется согласно утвержденным в установленном порядке тарифам ресурсоснабжающих организаций.
- 4.5. Расчетным периодом для оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливается календарный месяц с 01-го по последнее число.
- Срок внесения платежей Собственником - до 10-го числа месяца, следующего за расчетным.
- 4.6. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием не внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
- При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.
- 4.7. 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.

## **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 организации признается неудовлетворительной, Управляющей организации выносится предупреждение и дается шесть месяцев для улучшения работы.
- 5.3. В случае несвоевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги с Собственника взимается пеня (согласно Жилищного Кодекса РФ) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за

предъявленные в течение 2-х недель от даты, когда они узнали или должны были узнать о нарушении договорных обязательств.

8.3. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

### 9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его сторонами. Договор считается заключенным при условии его подписания со стороны собственников хотя бы одним собственником. При этом каждый собственник при его волеизъявлении имеет право подписать данный договор.

9.2. Управляющая организация приступает к выполнению настоящего договора с «19» мая 2010 г.

9.3. Настоящий договор заключен сроком на 5 (пять) лет.

9.4. Настоящий договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 6 договора.

### 10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Управляющая организация несет ответственность по своим обязательствам в объеме, предусмотренном условиями настоящего договора, с момента вступления договора в силу.

10.2. Протокол общего собрания собственников помещений от «17» мая 2010 г. является неотъемлемой частью настоящего договора.

10.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

10.4. Информация об Управляющей организации:

- место нахождения: г. Н.Новгород, ул. Адмирала Макарова, 8

- режим работы: пн-чт 8-00 – 17-00, пт – 8-00 – 16-00,

обеденный перерыв 12-00 – 13-00, сб, вс – выходной.

тел. 251-97-00 (круглосуточно), 251-75-83 (по вопросам начисления квартплаты).

Уполномоченными представителями Собственников в целях контроля за исполнением настоящего договора назначены собственники жилых помещений (квартир):

№ 56 Степанова Валентина Михайловна

№ 48 Таранкова Мария Петровна

№ 1 Ковышенина Ольга Борисовна

№ \_\_\_\_\_

№ \_\_\_\_\_

Утверждение договора собственниками при голосовании по вопросам повестки дня является его акцептом (подписанием)

Управляющая компания:

**ООО «МАСТАК-1»**

603132, Н. НОВГОРОД, АД. УЛ. МАКАРОВА, 8/4

ОГРН 1095269006700 ИНН 5250088756

КПП 525601001 Р/С 40702910742040002705

К/С 30101810900000000000 БИК 042202803

Волго-Вятский банк СБ РФ Н. Новгород

Настоящий договор утвержден общим собранием собственников многоквартирного дома № 12 по ул. Ур. Макарова, г. Н.Новгород

СОБСТВЕННИКИ:

Евсиф Евсиф Евсиф

См. реестр собственников, подписавших договор-приложение № 8 к настоящему договору управления



А.А. Сазонов

**1) Описательная часть объекта, год постройки и сдачи в эксплуатацию.(ул.Адм. Макарова д.12)**

Жилой дом, 9 этажей, 2 категории, 2 подъезда, 72 квартиры, кирпичный, 1985 г. постройки и ввода в эксплуатацию, жилая площадь S=2425 м2, общепользная S = 4032,7 м2, кровля мягкая, объем здания V=18841 м3, высота здания h= 27,8 м.

2)

№ п/п	Наименование. Технические характеристики.	Капитальный ремонт и модернизация по норме.			Единица измерения	К/во по паспорту	Состояние
		Основание	Дата	Факт выполнения. Дата.			
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Межквартирные ж/б лестничные площадки, коридоры внутриподъездные, лестницы ж/б подъездные, лестницы приподъездные				м2	672,9	Удовлет.
2	Крыльца				м2		
3	Лифтовые шахты ж/б				м2	6	Удовлет.
4	Лифтовые кабины				шт.	2	Неудовлет.
5	Технический этаж (над помещениями 9 этажа)				м2	540	Удовлет.
6	Чердачное помещение				м2	-	Отсут.
7	Технический подвал				м2	526	Удовлет.
8	Мусоропровод				шт.	2	Неудовлет.
9	Крыши				м2	686	Удовлет.
10	Электрическая проводка				м	414	Удовлет.
11	Отражающие несущие и ненесущие конструкции дома(фасад)				м2	2800	Неудовлет.
12	Санитарно-техническое оборудование				шт.	432	Удовлет.
13	Тепловой пункт				шт.	-	Отсут.
14	Предподъездные лавочки, элементы оборудования(детские, хозяйственные)				шт.	12	Удовлет.
15	Земельный участок				м2	2991	Удовлет.
<b>Инженерное оборудование</b>							
Системы теплоснабжения							
16	Трубопроводы				м	1652	Неудовлет.

17	Отопительные приборы				шт.	218	Удовлет.
18	Приборы КИП (манометры, термометры)				шт.	12	Удовлет.
	Элеваторные узлы				шт.	2	Удовлет.
19	приборы учета тепловой энергии и теплоносителя				шт.	-	Приборы учета отс.
	Запорная арматура, задвижки, вентили				шт.	112	Неудовлет.
<b>Системы ГВС</b>							
20	Трубопроводы				м	866	Удовлет.
21	Приборы КИП (манометры, термометры) приборы учета тепловой энергии и теплоносителя)				шт.	16	Удовлет.
	Приборы учета тепловой энергии и теплоносителя				шт.	-	Приборы учета отс.
22	Запорная арматура, задвижки, вентили				шт.	170	Удовлет.
<b>Система холодного водоснабжения</b>							
23	Водопроводные трубы				м	676	Удовлет.
24	Запорная арматура, задвижки, вентили				шт.	166	Удовлет.
25	Приборы КИП				шт.	-	Приборы учета отс.
<b>Системы водоотведения (канализации)</b>							
26	Канализационные трубы				м	586	Удовлет.
<b>Системы газоснабжения</b>							
27	Газовые трубы				м	92	Удовлет.
28	Задвижки вентили				шт.	81	Удовлет.
<b>Системы электроснабжения</b>							
29	Шкафы вводных и вводнораспределительных устройств, начиная с входных клеммов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления;				шт.	-	Отсут.
30	Внутридомовые электрические сети питания электроприемников общедомовых потребителей;				м	414	Неудовл.
31	Этажные щитки и шкафы, в том числе слаботочные с установленными в них аппаратами защиты и				шт.	18	Неудовл.

	управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков энергии						
32	Осветительные установки общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, у мусоробросов и мусороборников, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях				шт.	155	Неудовл.
33	Силовые и осветительные установки, автоматизации котельных и установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов и других помещений				шт.	-	Отсутст.
34	Электрические установки систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода				шт.	-	Отсутст.
	пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств (АЗУ) дверей дома.				шт.	22	Удовл.
35	Придомовая территория, категория покрытия, наличие зеленых насаждений, газоны				м2	2431	Удовл.
	контейнера				шт.	1	Евроконт. удовл.

**3) Перечень работ, выполнение которых необходимо для приведения общедомового имущества в надлежащее состояние**

1. Ремонт разрушенной кирпичной кладки фасада (пилястры)(7,8,9 этажи) - 140м2
2. Ремонт козырьков балконов 9-х этажей -4 шт.
3. Замена электропроводки и арматуры в МОП — 340л.м
4. Ремонт цоколя- 73 м2, входных групп в подъезды-18,6 м2
5. Замена лифтов — 2 шт. (>25 лет)
6. Замена кранов «Маевского» на техэтаже на системе центрального отопления- 32 шт.
7. Требуется дополнительно 1 евроконтейнер



8. Частичная замена приемных клапанов, бункеров мусоропроводов — 4 шт.
9. Изоляция труб : центрального отопления, горячего водоснабжения в техподполье — 32 м2

Управляющая компания:

ООО «Мастак-1»



А.А. Сазонов

СОБСТВЕННИКИ:

См. реестр собственников, подписавших договор-приложение № 8 к настоящему договору управления

**Примерный перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме,  
Выполняется в пределах сумм, оплаченных собственниками.**

1. **Управление жилищным фондом**
  - а) Формирование заказа на работы, связанные с содержанием, обслуживанием и ремонтом жилищного фонда
  - б) Осуществление контроля за техническим состоянием использованием жилищного фонда
  - в) Осуществление контроля за качеством предоставления услуг, корректировка размера оплаты услуг в сторону ее снижения при ненадлежащем их качестве
  - г) Осуществление договорно-правовой деятельности
  - д) Финансовое обеспечение заказа на работы по содержанию жилья
  - е) Организация работы по приему, расчету и учету платежей граждан за жилищные услуги, эл. энергия, коммунальные услуги
  - ж) Обеспечение проведения независимой экспертизы затрат, цен и тарифов на содержание, ремонт жилья и оказание коммунальных услуг населению
2. **Содержание общего имущества многоквартирного дома, включая содержание подвала, чердака, подъезда и крыши**
  - а) Проведение технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов
  - б) Обеспечение температурно-влажностного режима общих помещений многоквартирного дома и внутри помещений за счет обеспечения работоспособности инженерного оборудования, обслуживающего более одной квартиры, и удовлетворительного технического состояния несущих конструкций дома
  - в) Уборка внутриподъездных площадей многоквартирного дома с соблюдением периодичности выполнения основных видов работ при условии своевременной оплаты собственником и наличие штатной единицы (уборщицы).
  - г) Уборка, мойка и дезинфекция, устранение повреждений и неисправностей систем мусороудаления
  - д) Дератизация и дезинсекция от грызунов и насекомых технических помещений, других общих помещений дома, включая подвалы
  - е) Освещение мест общественного пользования и обеспечение бесперебойного электроснабжения электрооборудования лифта.
  - ж) Проведение мероприятий по противопожарной безопасности многоквартирного дома
  - з) Содержание в исправном состоянии конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода, очистка кровли и внутренних водостоков от мусора, грязи, листьев, снега, наледей и т.д.
3. **Техническое обслуживание технических помещений жилого дома, общих коммуникаций, технических устройств, обеспечивающих более одного жилого (нежилого) помещения, включая лифты и приборы учета**
  - а) Подготовка жилого здания к эксплуатации в весенне-летний период
  - б) Подготовка жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период
  - в) Обслуживание, обследование, регулировка и наладка систем инженерного оборудования, обслуживающего более одного жилого (нежилого) помещения: вентиляции, холодного водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, электроснабжения
  - г) Обслуживание, обследование, регулировка и наладка приборов учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и водоснабжения многоквартирного дома
  - д) Аварийно-диспетчерское обслуживание по оперативному устранению крупных аварий, отказов, аварий конструкций и инженерного оборудования жилых зданий, сетей и объектов, обеспечение нормального функционирования и восстановления жилищного фонда
  - е) Содержание, обслуживание, проведение технического диагностирования и обследования лифтов: содержание диспетчерских пультов, типовое или комплексное обслуживание, техническое освидетельствование
  - ж) Обслуживание и очистка дымоходов, газоходов и вентиляционных каналов
  - з) Обслуживание, обследование, устранение повреждений и неисправностей электротехнических устройств, пожарной сигнализации и средств тушения пожара в домах (системы дымоудаления, стационарные электроплиты, автоматические запирающие устройства, самозакрывающиеся устройства, домофоны и др.)
  - и) Обслуживание, техническое диагностирование и обследование систем газоснабжения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.
4. **Организация сбора и вывоза бытовых отходов**
  - а) Сбор и вывоз твердых бытовых отходов
  - б) Проведение контроля за выполнением графика удаления отходов
  - в) Приобретение, содержание и ремонт контейнеров и переносных металлических мусоросборников
5. **Содержание придомовой территории**
  - а) Уборка придомовой территории
  - б) Внешнее благоустройство придомовой территории, вывоз крупногабаритного мусора.
  - в) Уход за зелеными насаждениями

Управляющая компания:  
ООО «Маслав-1»



А.А. Сазонов

СОБСТВЕННИКИ:

См. реестр собственников, подписавших договор-приложение № 8 к настоящему договору управления

**Примерный перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.  
Выполняется в пределах сумм, оплаченных собственниками.**

1.	фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток 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 антипирирование, 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.	печи и очаги	Устранение неисправностей
10.	внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками
11.	внутренняя система отопления (за исключением внутриквартирных)	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные
12.	внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (включая насосные установки в жилых зданиях)	Установки, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов
13.	внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит)	Установка, замена и восстановление работоспособности
14.	внутренняя система газоснабжения	Установка, замена и восстановление работоспособности внутридомового газового оборудования, находящегося в составе общего имущества дома
15.	внутренняя система вентиляции (включая собственно вентиляторы и их электроприводы)	Замена и восстановление работоспособности
16.	мусоропроводы	Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шибровых устройств
17.	специальные общедомовые технические устройства	Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо уполномоченными федеральными органами исполнительной власти
18.	внешнее благоустройство	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников

Управляющая компания:  
ООО «Мэриэлло - 6»

А.А. Сапонов  
А.А. Сапонов

СОБСТВЕННИКИ:

Евсиф

См. реестр собственников, подписавших договор-приложение № 8 к настоящему договору управления

**Примерный перечень коммунальных услуг, оказываемых управляющей организацией, и определение размера платы за коммунальные услуги. Оказываются в пределах сумм, оплаченных собственниками.\***

1. По настоящему договору Управляющая организация обеспечивает Собственнику предоставление следующих коммунальных услуг:

холодное водоснабжение  
горячее водоснабжение  
водоотведение  
электроснабжение  
газоснабжение  
отопление  
ТБО

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

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

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

Управляющая компания:  
ООО «Мастак-1»

  
\_\_\_\_\_  
А.А. Сазонов  


СОБСТВЕННИКИ:



См. реестр собственников, подписавших договор-приложение № 8 к настоящему договору управления

**Примерный перечень работ, относящихся к капитальному ремонту  
общего имущества в многоквартирном доме.**

Выполняется в пределах сумм, оплаченных собственниками помещений, и на основании решения общего собрания собственников помещений.

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 теплоизоляции 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; переоборудование печей для сжигания в них газа или угля; 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 (замошение, 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. Реконструкция общедомовых систем энергоснабжения – установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание, с последующим включением их в перечень общедомового имущества. Выполняется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме за счет средств собственников помещений.
6. Переустройство неветилируемых совмещенных крыш.
7. Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.
8. Технический надзор в случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.
9. Ремонт встроенных помещений в зданиях.

Управляющая компания:  
ООО «Малгаи-Т»

  
А.А. Сазонов

СОБСТВЕННИКИ:



См. реестр собственников, подписавших договор-приложение № 8 к настоящему договору управления

Удостоверение работника ООО «Маскан-1»

фото	ООО « <u>Маскан-1</u> », г. Н.Новгород
	_____ (Фамилия)
	_____ (Имя, отчество)
	_____ должность
МП	Подпись _____

\*Экземпляр "Исполнителя"  
" " " 200\_ г.Заявка № \_\_\_\_\_  
(гарантийное письмо)Я, \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О., "Заказчик")

Адрес нежилого помещения: \_\_\_\_\_

Прошу Уполномоченное лицо "Исполнителя" \_\_\_\_\_ в срок до \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О., должность)произвести следующие работы: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_Стоимость согласно сметному расчету \_\_\_\_\_  
"Заказчик" гарантирует оплатить указанные работы в течение 10 (десяти) дней с момента выставления  
"Исполнителем" платежных требований и счетов-фактур.  
"Заказчик" \_\_\_\_\_ Уполномоченное лицо "Исполнителя" \_\_\_\_\_

\*Экземпляр в бухгалтерию

"Исполнителя"

Акт выполненных работ № \_\_\_\_\_

Уполномоченное лицо "Исполнителя" \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О., должность)с одной стороны и "Заказчик" \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)Адрес нежилого помещения: \_\_\_\_\_  
с другой стороны, составили и подписали настоящий Акт о нижеследующем: " " 200\_ г. по  
заявке "Заказчика" "Исполнителем" была осуществлены следующие работы: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Стоимость выполненных работ в соответствии с Прейскурантом (локальной сметой) составляет (прописью): \_\_\_\_\_

К качеству выполненных работ "Заказчик" претензий не имеет.

Уполномоченное лицо "Исполнителя"

"Заказчик"

(подпись, печать)

(подпись, печать)

\*Экземпляр "Заказчика"

Акт выполненных работ № \_\_\_\_\_

Уполномоченное лицо "Исполнителя" \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О., должность)с одной стороны и "Заказчик" \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)Адрес нежилого помещения: \_\_\_\_\_  
с другой стороны, составили и подписали настоящий Акт о нижеследующем: " " 200\_ г. по  
заявке "Заказчика" "Исполнителем" была осуществлены следующие работы: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Стоимость выполненных работ в соответствии с Прейскурантом (локальной сметой) составляет (прописью): \_\_\_\_\_

К качеству выполненных работ "Заказчик" претензий не имеет.

Уполномоченное лицо "Исполнителя"

"Заказчик"

(подпись, печать)

(подпись, печать)

*Расчет стоимости работ*

1.	Наименование материалов	Ед. изм.	Кол-во	Стоимость
2.	Оказанные услуги			

Уполномоченное лицо "Исполнителя"

(подпись, печать)

**ИТОГО**  
(в т.ч. НДС)

*Расчет стоимости работ*

1.	Наименование материалов	Ед. изм.	Кол-во	Стоимость
2.	Оказанные услуги			

Уполномоченное лицо "Исполнителя"

(подпись, печать)

**ИТОГО**  
(в т.ч. НДС)