

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом № 1/2023

г. Нижний Новгород

«05» мая 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ННДК Управление Комфорт», именуемое в дальнейшем **Сторона 1**, в лице директора, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Выбор-ННДК», именуемое в дальнейшем **Сторона 2**, в лице генерального директора Иванова Михаила Сергеевича, действующего на основании Устава, в соответствии с требованиями действующего Жилищного кодекса РФ заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Многоквартирный дом – расположенный по адресу: г. Н. Новгород, ул. Александра Хохлова, дом 3, на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0000000:14655 - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом.

1.2. Собственник/Будущий собственник – физическое или юридическое лицо, владеющее на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме (в будущем приобретающий право собственности на жилое и/или нежилое помещение в многоквартирном доме), имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

1.3. Помещение (жилое, нежилое) – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц.

1.4. 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. Перечень общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.5. Коммунальные услуги – деятельность по обеспечению комфортных условий проживания граждан в жилых помещениях многоквартирного дома. Перечень коммунальных услуг указан в Приложении № 4 к настоящему договору.

1.6. Содержание общего имущества – деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома. Перечень работ по содержанию общего имущества указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.7. Текущий ремонт – ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений, объектов придомовой территории. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом указан в Приложении № 3 к настоящему договору.

1.8. Доля участия – доля Собственника/Будущего собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других расходах, а так же долю голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Доля участия Собственника/Будущего собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащей Собственнику/ Будущему собственнику помещения, к общей площади всех помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме.

1.9. Плата за содержание и ремонт помещения – обязательный платеж, взимаемый с Собственника/ Будущего собственника помещения за оказание услуг и работ по управлению многоквартирным домом

2. Предмет договора



2.1. В связи с окончанием строительства **Сторона 2** передает, а **Сторона 1** принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Новгород, ул. Александра Хохлова, дом 3, на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0000000:14655, в соответствии с требованиями части 14 статьи 161 ЖК РФ на период с даты настоящего договора до даты выбора собственниками помещений способа управления общим имуществом многоквартирного дома. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение Управляющей организацией следующих юридических и фактических действий:

2.1.1. Организация учета, содержания текущего и капитального ремонта общего имущества дома.

2.1.2. Планирование необходимых расходов по содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2.1.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 2 к настоящему договору.

2.1.4. Выполнение работ по текущему ремонту общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему договору.

2.1.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению.

2.1.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей Собственника/Будущего собственника за содержание и ремонт помещений, коммунальные и прочие услуги. Расчет размеров обязательных платежей, связанных с содержанием общего имущества, для каждого Собственника/Будущего собственника.

2.1.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов.

2.1.8. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственников/Будущих собственников.

2.1.9. Представление интересов собственников в органах государственной власти, местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах.

2.1.10. Ведение проектной, технической, исполнительной документации на многоквартирный дом, ее хранение.

2.1.11. Хранение копий правоустанавливающих документов Собственников/Будущих собственников на помещения, а также документов, являющихся основанием для их использования иными лицами.

2.1.12. Выдача Собственникам/Будущим собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий.

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

3. Обязанности сторон

3.1. Сторона 1 обязуется:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующими данные отношения.

3.1.2. Обеспечить надлежащее исполнение работ, указанных в п. 2.1.1. -2.1.13, настоящего договора.

3.1.3. Обеспечить предоставление Собственнику/Будущему собственнику коммунальных услуг, указанных в Приложении № 4 к настоящему договору, в соответствии с федеральными и региональными нормативами потребления и стандартами качества. С целью предоставления коммунальных услуг выбрать ресурсоснабжающие организации и заключить с ними от своего имени договоры купли-продажи соответствующих коммунальных ресурсов.

3.1.4. Исправлять повреждения инженерного оборудования в помещении Собственника/ Будущего собственника за его счет по его заявлению.

3.1.5. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и отчетность по управлению многоквартирным домом.

Сторона 1



Сторона 2



Стр. 2 из 11

3.1.6. При выборе собственниками помещений в установленном порядке способа управления многоквартирным домом и смене, в связи с решением общего собрания собственников помещений, Управляющей компании, Сторона 1 передает установленным порядком техническую и иную связанную с управлением многоквартирным домом документацию выбранной управляющей организации, в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

3.2. Сторона 1 имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Принимать меры по взысканию задолженности по содержанию и ремонту общего имущества и коммунальные услуги.

3.2.3. В случае не внесения платы за работы по содержанию и ремонту общего имущества и коммунальные услуги в течение 3 (трех) месяцев и более, произвести отключение помещения от подачи воды и электроэнергии в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. Осуществлять контроль за качеством содержания и ремонта жилых и нежилых помещений, потребления коммунальных услуг путем проведения осмотров помещений и состояния инженерного оборудования.

3.2.5. Принимать участие в общих собраниях будущих собственников (собственников) без права голосования.

3.2.6. По согласованию Сторон распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.) с последующим использованием денежных средств на содержание и ремонт общего имущества.

3.2.7. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не предусмотренные договором.

3.3. Сторона 2 обязуется:

3.3.1. Ежемесячно осуществлять оплату услуг, предоставляемых Стороной 1 в порядке и сроки, предусмотренные п. 4 настоящего договора.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.3. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом РФ.

3.3.4. Поддерживать помещения в надлежащем состоянии, соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и придомовой территорией.

3.3.5. В заранее согласованное время обеспечить допуск в занимаемые помещения представителей Стороны 1 для выполнения ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.6. Не производить переустройство, перепланировку помещений без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.

3.3.7. В случае длительного отсутствия в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения).

3.3.8. Письменно извещать в 10-ти дневный срок Сторону 1 об изменениях в своих реквизитах, почтовом и юридическом адресах и прочих изменениях, которые существенно влияют на выполнение договорных обязательств Сторонами.

3.3.9. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории согласно правилам пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г. № 25, правилам и нормам технической эксплуатации жилого фонда, утвержденными Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. № 170.

3.3.10. Передать Стороне 1 техническую и иную связанную с управлением многоквартирным домом документацию, копии в объеме и в порядке отвечающим требованиям действующего законодательства РФ.

3.4. Сторона 2 имеет право:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещениями в соответствии с его назначением и пределами его использования.

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

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

3.4.4. Контролировать выполнение Стороной 1 ее обязательств по настоящему договору.

3.4.5. Оплачивать услуги по настоящему договору с учетом предоставленных в соответствии с законодательством льгот.

3.4.6. Выступать инициатором проведения внеочередных собраний собственников.

4. Платежи по договору

4.1. Плата за содержание общего имущества взимается с момента подписания Сторонами настоящего договора.

4.2. Ежемесячная оплата Стороной 2 услуг по настоящему договору включает в себя возмещение затрат Стороны 1 до момента передачи дольщикам помещений по акту приема-передачи помещения в размере 1 рубль с кв.м. общей площади жилых и нежилых помещений.

4.3. Размер ежемесячной оплаты Стороной 2 услуг, предоставляемых Стороной 1 (п.4.2 настоящего договора) корректируется Сторонами по мере передачи дольщикам жилых и нежилых помещений и заключению между будущими Собственниками помещений трехстороннего соглашения со Сторонами 1 и 2 на техническое обслуживание квартир и доли мест общего пользования в многоквартирном доме на основании актов приемки-передачи помещений и переходу к будущим Собственникам обязанностей по внесению платы за помещение и коммунальные услуги в соответствии с требованиями части 6 статьи 153 ЖК РФ.

4.4. До тех пор, пока Собственниками помещений не будет установлен размер платы согласно договора на техническое обслуживание квартир и доли мест общего пользования в многоквартирном доме между Собственником помещения и Стороной 1, расчеты по содержанию и ремонту общего имущества осуществляются исходя из действующих тарифов, утвержденных в установленном порядке администрацией города Нижнего Новгорода для таких услуг.

4.5. Оплата коммунальных ресурсов осуществляется согласно утвержденным в установленном порядке ресурсоснабжающими организациями тарифами.

4.6. Расчетным периодом для оплаты за помещение и коммунальные услуги устанавливается календарный месяц с 01-го по последнее число.

Срок внесения платежей по п. п. 4.2.а., 4.2.в. настоящего договора на расчетный счет Стороны 1 Стороной 2 – до 15 числа текущего месяца на основании платежных документов, представляемых Стороне 2 Стороной 1 не позднее 5-го числа расчетного месяца.

Срок внесения платежей на расчетный счет Стороны 1 Собственником помещения – до 10 числа месяца следующего за расчетным, на основании платежных документов, представляемых Будущему Собственнику/Собственнику помещения Стороной 1 не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным.

4.7. Не использование Собственниками/Будущим собственником и иными лицами помещений не является основанием не внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.8. 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.

4.9. Сторона 1 имеет право на изменение размера платы, предусмотренной п. 4.2 настоящего договора при изменении в установленном порядке тарифов на предоставляемые коммунальные услуги ресурсоснабжающими организациями, на основании нормативно-правовых актов органов власти.

В случае изменения размера платы, предусмотренной п. 4.2 настоящего договора Сторона 1 извещает об этом Сторону 2 не позднее, чем за 5 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет производиться оплата в ином размере.

Сторона 1

Сторона 2

Стр. 4 из 11

4.10. По истечении каждых 12 месяцев с даты установления размера платы за содержание жилого помещения и иных платежей (в том числе, в порядке индексации в соответствии с настоящим решением) размер такой платы (платежей) подлежит индексации на официальный индекс потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, публикуемый Федеральной службой государственной статистики, при условии, что размер такой платы (платежей) не был изменён решением общего собрания собственников помещений в доме № 3 по улице Александра Хохлова, либо в порядке, определённом решением общего собрания собственников помещений в доме № 3 по улице Александра Хохлова. Датой установления размера платы за содержание жилого помещения в том числе является дата отдельных составляющих платы.

4.11. Дополнительная услуга «Охрана» включает в себя обслуживание домофонов, видеонаблюдения, автоматику ворот и шлагбаумов, размер платы устанавливается протоколом собрания собственников.

4.12. Размер платы за пользование, содержание и эксплуатацию спортивного (тренажерного) зала и спортивного оборудования, расположенного по адресу: г. Н. Новгород, ул. Александра Хохлова, дом №3, нежилое помещение П7, включающей в себя оказание услуг в области спорта, организацию и проведение спортивно-массовых и физкультурно-оздоровительных мероприятий, оказание услуг по предоставлению в пользование спортивного инвентаря, снаряжения и оборудования, услуги тренажерного зала и инструктора по спорту - устанавливается протоколом собрания собственников.

4.13. Иные дополнительные услуги и размер платы за них могут быть определены протоколом (решением) собрания собственников помещений в многоквартирном доме на общем собрании.

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. В случае несвоевременного внесения платы, предусмотренной настоящим договором со Стороны 2 взимается пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

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

6. Условия и порядок расторжения договора

6.1. Договор может быть расторгнут:

- по инициативе Стороны 2 в случае несоблюдения Стороной 1 своих обязанностей или принятия решения об изменении способа управления многоквартирным домом;
- по инициативе Стороны 1, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Сторона 1 не несет ответственности, окажется в состоянии, непригодном для его использования по назначению;
- по соглашению сторон;
- в случае ликвидации Стороны 1, если не определен ее правопреемник;
- при полном исполнении обязательств Сторон по настоящему договору.

6.2. После расторжения договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному решением Стороны 2.

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий договор действует с момента его заключения сторонами до даты выбора собственниками помещений способа управления общим имуществом многоквартирного дома в пределах сроков, установленных п. 3 ч. 5 ст. 162 ЖК РФ.

7.2. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 6 настоящего договора.



8. Прочие условия

8.1. Уступка права требования, перевод долга, передача прав и обязанностей Стороны 1 по настоящему Договору допускается с письменного согласия Стороны 2.

8.2. Договор составлен в двух экземплярах, оба имеют одинаковую силу. Один экземпляр находится у Стороны 1, другой у Стороны 2.

8.3. Все вопросы, не отраженные в настоящем договоре, но относящиеся к компетенции Сторон по исполнению обязанностей по управлению многоквартирным домом № 37 по ул. Коммуны город Нижний Новгород, и возникающие в процессе исполнения Сторонами своих договорных обязательств урегулируются Сторонами путем переговоров с обязательным оформлением дополнительных соглашений, которые с момента их подписания Сторонами являются неотъемлемой частью настоящего договора.

9. Реквизиты сторон

Сторона 1:

ООО «ННДК Управление Комфортом»

Сторона 2:

ООО «Специализированный застройщик
«Выбор-ННДК»

ИНН 5260488910 КПП 526001001
ОГРН 1235200006392
Юридический адрес: 603000, город Нижний Новгород, улица Белинского, дом 32, Помещение П134
р/с 40702810942000002066
в ВОЛГО-ВЯТСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК,
г. Н.Новгород
БИК 042202603
к/с 30101810900000000603
т. _____

Директор



/И.В. Абрамова/

ИНН 5262261231 КПП 526201001
Юридический/почтовый адрес: 603105, г.Нижний Новгород ул.Генкиной, д.42/15, пом. П4Б
Филиал «Нижегородский» АО «Банк Дом.РФ»
Расчетный счет 40702810701000026445
К/с 30101810300000000821
БИК 042202821
Телефон: 435-18-75

Генеральный директор



/М.С.Иванов/

Сторона 1

Сторона 2

Стр. 6 из 11

Перечень общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
г. Нижний Новгород, ул. Александра Хохлова, дом 3

№ п/п	Наименование, технические характеристики
<i>Элементы многоквартирного дома и помещений общего пользования</i>	
1	Межквартирные лестничные площадки, лифтовые холлы
2	Лестницы (подъездные и приподъездные)
3	Лифтовые шахты, лифтовые кабины, помещение диспетчерской и лифтовое оборудование
4	Коридоры (внутриподъездные)
5	Технические надстройки
6	Техническое подполье
7	Крыши
8	Ограждающие, несущие и ненесущие конструкции дома
9	Теплогенераторная (офисные помещения)
10	Земельный участок с элементами благоустройства, озеленение, пандусы
11	Игровое и спортивное оборудование
12	МАФ
<i>Инженерное оборудование</i>	
1	Трубопроводы: ХВС, отопление, газоснабжение, водоотведение, ГВС, сети связи
2	Отопительные приборы, крышная газовая котельная, ИТП
3	Приборы КИП (манометры, термометры, приборы учета тепловой энергии и теплоносителя); измерительная автоматизированная система контроля и учета электроэнергии, воды и тепловой энергии «Пульсар»
4	Система газоснабжения и газораспределения, коммерческий узел учета расхода газа
5	Коаксиальные трубопроводы
6	Узлы учета ХВС, ГВС
7	Запорная арматура, задвижки, вентили
8	Насосная станция с приборами КИП
9	Канализационные трубы общей канализации и ливневой.
10	Шкафы вводных и вводно-распределительных устройств электроснабжения, начиная с входных зажимов питающих кабелей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления
11	Внутридомовые электрические сети питания электроприемников общедомовых потребителей
12	Этажные электрические щитки и шкафы, в том числе слаботочные с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков энергии, электрощитовые
13	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 мусоросбросов и мусоросборников, в техническом подполье, техническом этаже, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях, мусорные контейнеры для вывоза ТБО
14	Силовые и осветительные установки автоматизации теплогенераторной, насосной станции и других помещений
15	Электрические установки систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств (АЗУ) дверей дома, вентиляция и системы дымоудаления.

Сторона 1:

ООО «ННДК Управление Комфортом»



_____/И.В. Абрамова/

Сторона 2:

ООО Специализированный застройщик
«Выбор-ННДК»



_____/М.С.Иванов /

**Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме,
оплата, которых осуществляется за счет средств платы
за содержание и ремонт помещений**

1. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного водоснабжения и водоотведения.
2. Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.
3. Прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения.
4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
5. Проветривание колодцев, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества в многоквартирном доме.
6. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств.
7. Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.
8. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
9. Проверка наличия тяги в каналах систем вентиляции.
10. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения.
11. Промазка мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
12. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления (нежилые помещения).
13. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем вентиляции.
14. Очистка и промывка водопроводных кранов внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения.
15. Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления (нежилые помещения).
16. Регулировка и наладка систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами.
17. Уборка общих помещений в многоквартирном доме (в том числе мытье окон, полов лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли в лестничных клетках).
18. Удаление с крыш снега и наледей.
19. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
20. Удаление бытовых отходов из многоквартирного дома и их вывоз, вывоз бытовых отходов из бункеров, вывоз (замена) контейнеров, расположенных на земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом.
21. Уборка и очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества.
22. Озеленение территории, уход за элементами озеленения, находящимися на участке, входящем в состав общего имущества.
23. Поливка тротуаров и замощенной территории, находящихся на земельном участке, входящем в состав общего имущества.
24. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
 - утепление чердачных перекрытий;
 - утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
 - укрепление и ремонт парапетных ограждений;
 - проверка исправности слуховых окон и жалюзи;
 - изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках;
 - ремонт, регулировка, испытание внутридомовых инженерных систем отопления (нежилые помещения);
 - утепление и прочистка каналов систем вентиляции и кондиционирования;
 - замена разбитых стекол и окон дверей помещений общего пользования;
 - консервация поливочных систем;
 - проверка состояния продухов в цоколях зданий;

- ремонт и утепление наружных водоразборных кранов;
- ремонт и укрепление входных дверей.

25. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома в эксплуатации в весенне-летний период:

- укрепление водосточных, колен, воронок;
- расконсервирование и ремонт поливочной системы;
- ремонт оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
- ремонт просевших отмосток.

26. Санитарное содержание придомовых территорий:

26.1. Уборка в зимний период:

- подметание свежевыпавшего снега – 1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами – 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни без снегопада – 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;
- уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки;

26.2. Уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см – 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;
- промывка урн – 1 раз в месяц;
- уборка газонов - 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов – 3 раза в сезон;
- поливка газонов, зеленных насаждений – 2 раза в сезон;
- уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в двое суток;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год;
- протирка указателей – 5 раз в год.

26.3. Санитарное содержание лестничных клеток:

26.3.1. Влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- нижних трех этажей – 4 дня в неделю;
- выше третьего этажа – 2 раза в неделю;
- влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов – 6 дней в неделю.

26.3.2. Мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в месяц.

26.3.3. Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов – 1 раз в неделю.

26.3.4. Мытье окон в подъездах - 2 раза в год.

26.3.5. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков; слаботочных устройств, обметание пыли с потолков – 2 раза в год.

26.3.6. Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков – 1 раз в месяц.

27. Комплексное содержание и обслуживание системы газоснабжения.

28. Комплексное содержание и обслуживание системы дымоудаления уходящих газов и газовой котельной.

Сторона 1:

ООО «ННДК Управление Комфортом»



/И.В. Абрамова/

Сторона 2:

ООО «Специализированный застройщик «Выбор-ННДК»



/ М.С.Иванов /

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества, оплата которых осуществляется за счет средств платы за содержание и ремонт помещений

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.

3. Перекрытия

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

4. Крыши

Ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов и заполнений.

6. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

7. Полы

Замена, восстановление отдельных участков.

8. Внутренняя отделка

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

9. Центральное отопление

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

10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

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, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

13. Специальные общедомовые технические устройства

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемых специализированными предприятиями по договору подряда с Управляющей организацией, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

14. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

15. Газоснабжение

Эксплуатация и ремонт внутридомового газового оборудования.

Сторона 1:

ООО «ННДК Управление Комфорт»



/И.В. Абрамова /

Сторона 1

Сторона 2:

ООО «Специализированный застройщик
«Выбор-ННДК»



/ М.С.Иванов /

Сторона 2

Стр. 10 из 11

**Перечень коммунальных услуг, оказываемых Управляющей организацией,
и определение размера платы за коммунальные услуги**

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

- 1.1. Холодное водоснабжение.
- 1.2. Горячее водоснабжение.
- 1.3. Водоотведение.
- 1.4. Электроснабжение.
- 1.5. Отопление.
- 1.6. Газоснабжение.

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.

Сторона 1:
ООО «ННДК Управление Комфортом»



Сторона 2:
**ООО «Специализированный застройщик
«Выбор-ННДК»**

