



ООО «Экомир ЖБК-1»

Договор
управления многоквартирным домом

ООО «Экомир ЖБК-1»

Договор управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: г. Белгород, ул. Труженик, д. 6

г. Белгород

«3» 04 2016 года

ООО «Экомир ЖБК-1», в лице директора Кудлаева Виталия Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственник (и) помещения многоквартирного дома

от _____, что подтверждается _____ (Ф.И.О. либо наименование юридического лица - собственника помещения) _____ (договора в праве собственности)

свидетельством о государственной регистрации права:

от _____

от _____, что подтверждается _____ (Ф.И.О. либо наименование юридического лица - собственника помещения) _____ (договора в праве собственности)

свидетельством о государственной регистрации права:

от _____

от _____, что подтверждается _____ (Ф.И.О. либо наименование юридического лица - собственника помещения) _____ (договора в праве собственности)

свидетельством о государственной регистрации права:

от _____

являющийся (ся) собственником (ми) жилого помещения (квартиры) № _____, расположенного в многоквартирном доме № 6 по ул. (пр., бул.) Труженик общей площадью _____ кв. м, именуемый (ые) в дальнейшем «Собственник (и)», далее по договору «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений на условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол № _____ от "____" _____ 2016 г.), согласованных с Управляющей организацией.

1.2. Условия настоящего Договора являются описательными для собственников всех помещений в многоквартирном доме.

1.3. При смене Собственника на него распространяются условия настоящего Договора.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственники передают, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Белгород. ул. Труженик, д. 6, а именно:

2.1.1. Выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих (кроме газоснабжающих) и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от Собственного имени и за счет Собственников, либо от имени и за счет Собственников.

2.1.2. Представление интересов потребителей 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.

2.1.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, а в случае принятия Собственниками соответствующего решения - выполнению работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, или путем заключения от Собственного имени и за счет Собственников, либо от имени и за счет Собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту.

2.1.4. Контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления жилищных, коммунальных и прочих услуг и ресурсов.

2.1.5. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

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

2.1.7. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственников.

2.1.8. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение.

2.1.9. Проверка технического состояния имущества общего имущества.

2.1.10. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества.

2.1.11. Расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника.

2.1.12. Приятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

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

2.1.14. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

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

2.1.16. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

2.1.17. Модернизация, приращение, реконструкция общего имущества.

2.1.18. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.

2.1.19. Распоряжение общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), в соответствии с решением общего собрания собственников, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели устанавливаемые собственниками.

2.1.20. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом.

2.1.21. Выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников.

2.1.22. Оказание прочих услуг Собственникам.

2.2. Содержание и текущий ремонт общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с текущим ремонт по содержанию и ремонту внутридомового инженерного оборудования, согласно Приложению № 1 к настоящему договору, являющийся неотъемлемой частью договора.

Работы и услуги, не включенные в перечень работ, предусмотренные Приложением № 1 настоящего договора, оплачиваются Собственником дополнительно и оказываются Управляющей организацией на основании отдельных договоров.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.1.1 – 2.1.2.2 настоящего Договора.
- 3.1.2. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей Собственников за содержание, текущий ремонт, и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств.
- 3.1.3. По требованию Собственников предоставлять годовую отчет об исполнении предмета настоящего Договора в течение второго квартала года, следующего за отчетным.
- 3.2. Управляющая организация вправе:
 - 3.2.1. Выполнять работы и услуги по содержанию и текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц.
 - 3.2.2. Проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников за содержание, текущий, и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.
 - 3.2.3. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

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

3.2.5. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 2.1 настоящего Договора.

3.2.6. Принимать меры по взысканию задолженности Собственников по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

3.2.7. Предоставлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами.

3.2.8. Использовать персональные данные собственников при исполнении обязательств по Договору управления.

3.2.9. Управляющая организация вправе выполнять работы и оказывать услуги не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана информировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

3.2.10. Управляющая организация вправе самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Передать Управляющей организации полномочия по Управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1 настоящего Договора.

3.3.2. Вносить плату за содержание, текущий ремонт и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.3. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

3.3.4. Беречь относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

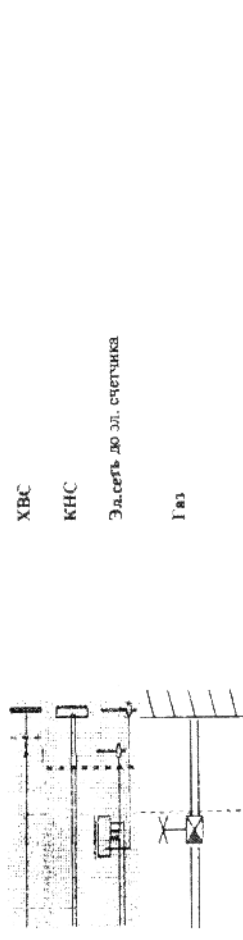
3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также Правила пользования содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: **соблюдать чистоту и порядок в местах**

По согласию сторон за дополнительную плату, Управляющей организацией могут быть оказаны дополнительные, заранее не предусмотренные настоящим договором услуги и работы по содержанию и ремонту имущества, принадлежащего Собственнику (жилого помещения).

2.3. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется статьями 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

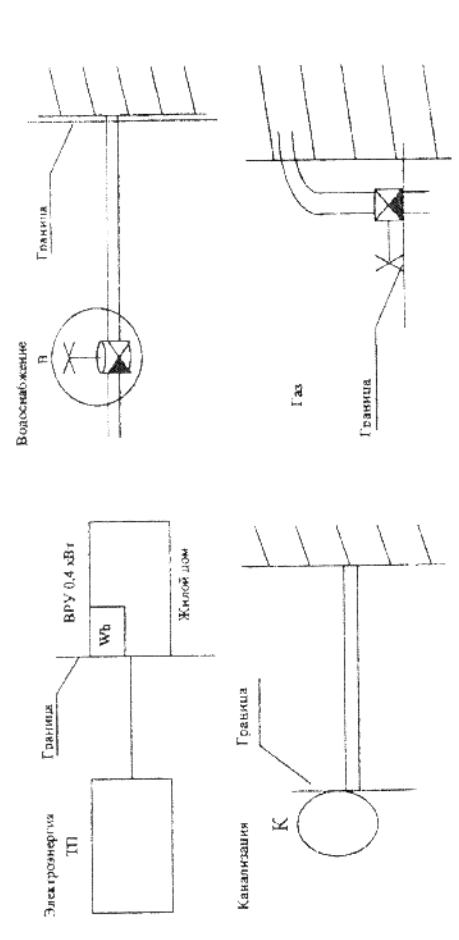
Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системе водоснабжения - отсечка; на системе канализации - на системе канализации - раструб тройника на стояке; по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; на системе газоснабжения - квартирный шаровый кран на стояке газоснабжения по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру. Пунктирной линией обозначены границы ответственности между Собственниками и Управляющей организацией.



Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием в ресурсоснабжающих организациях являются:

- Электроэнергия - наконечники питающих кабелей в ВРУ жилого дома;
- Водоснабжение - трубопровод от фасада здания в сторону водометного узла;
- Канализация - до первого канализационного колодца от подъезда;
- Газ - место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Чертой обозначены границы ответственности между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями.



3.5.4. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

3.5.5. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

3.5.6. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена договора определяется как сумма платы за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту в доме включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, вывоз твердых бытовых отходов, аварийно-диспетчерское обслуживание, а также представительство интересов собственников во всех учреждениях, государственных органах и иных организациях.

На момент заключения настоящего договора тариф по содержанию жилья для дома № 6 ул. Ильинка составляет 16,90 руб./м² (плата за вывоз ТБО включена в тариф по содержанию жилья), и составляет 1,40 руб./м², на момент заключения договора. Тариф за содержание ТБО устанавливается РЭК Белгородской области и составляет на момент заключения договора 0,1 руб./м². Общая стоимость платы за вывоз ТБО составляет 1,4 руб./м².

Размер платы за услуги по управлению, содержанию, текущему ремонту устанавливается общим собранием Собственников жилья. В случае, если Собственниками не будет проведено собрание по утверждению размера платы за содержание и ремонт жилья, или проведено собрание, но не утвержден тариф Управляющая компания оставляет за собой право проиндексировать размер платы за содержание и ремонт жилья на коэффициент инфляции. Кроме того тариф может быть утвержден органами местного самоуправления на основании расчетов, представленных Управляющей организацией.

Размер и порядок оплаты за капитальный ремонт установлен ЖК РФ (гл. 15).
4.2. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества вносится собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размере, указанным в квитанции.

4.3. Внесение собственниками помещений многоквартирного дома платы за коммунальные услуги производится по единому платежному документу непосредственно ресурсоснабжающим организациям.

4.4. Не использование собственником, и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание жилья помещению и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.5. Собранные денежные средства учитываются Управляющей организацией на едином счете.
4.6. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан (ред. 14.07.2014) ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут материальную ответственность за не выполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, изменения в действующем законодательстве, делавшие невозможным их выполнение;

общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрических, электромеханических, газовых и других приборов.

3.3.8. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в помещении.

3.3.9. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на помещение с обязательным уведомлением Управляющей организации.

3.3.10. Не допускать установку самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток,

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

3.3.12. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ.

3.3.13. Допускать в помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.14. При получении сообщения (уведомления) от Управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую организацию.

3.3.15. Не передавать предусмотренные п.2.1 настоящего Договора права другим управляющим организациям и третьим лицам в период действия настоящего Договора.

3.3.16. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

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

3.3.18. При отчуждении помещения третьим лицам, уведомить об условиях настоящего Договора, которые являются обязательными для покупателя жилого помещения и многоквартирного дома.

3.3.19. Самостоятельно заключать договоры на поставку услуг газоснабжения.

3.3.20. Самостоятельно заключать договоры со специализированной организацией на обслуживание газоиспользующего оборудования, определенного в соответствии с пунктом 2.3 настоящего Договора.

3.3.21. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего Договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.1. настоящего Договора.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества.

3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутренней электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующие и запорную арматуру.

3.5.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

7.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2. Договор управления считается прекращенным, если собственники помещений приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания направили управляющей организации копии протокола общего собрания и бланки голосования.

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

7.4. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с « 3 » 07 2016 года.

8.2. Настоящий договор заключается сроком на один год.

8.3. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении договора, по окончании срока его действия, он считается продленным на тот же срок.

9. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ОБЯЗАТЕЛЬНОСТИ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Контроль осуществляется путем:

- предоставления отчетности Управляющей организацией;
- участия Собственников или уполномоченного ими лица в проведении осмотров общего имущества в согласованные с управляющей организацией сроки;
- активирования Собственниками или уполномоченным ими лицом фактов не предоставления

- предоставления отчетности Управляющей организацией;
- участия Собственников или уполномоченного ими лица в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству;

9.2. Управляющая организация по окончании года в течение 1-го квартала, предоставляет отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период, путем размещения на сайте ООО «Экомир ЖБК-1» и письменный отчет так же представителю совета многоквартирного дома.

В отчете указываются:

- сведения о соответствии (несоответствии) фактического перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома условиям, предусмотренным в Приложении № 1 к настоящему договору, и в Соглашениях об изменении условий договора;

- о соответствии объемов и качества коммунальных услуг и ресурсов;
- о количестве предложений, заявлений и жалоб пользователей помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.

10.3. Договор составлен на 9 страницах и содержит 2 приложения.

10.4. Местом хранения материалов общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, решений (анкет, доверенностей) собственников помещений многоквартирного дома, договоров управления многоквартирным домом является офис управляющей организации: ул. Почтовая, д. 48-а.

невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения

настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.3. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности).

5.4. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

5.5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а так же аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производиться за счет Собственника.

5.6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

5.7. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

5.8. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

5.9. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственника. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.10. При выведении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

6. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

6.1. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания помещением информации на доске объявлений.

6.2. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе любого Собственника помещения. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

6.3. "Собственники" взаимодействуют с "Управляющей организацией" по вопросам настоящего договора через уполномоченного представителя, определенного решением общего собрания.

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случаях предусмотренных действующим законодательством, если Собственники погасили задолженность перед Управляющей организацией и погасили ее убытки, возникшие в связи с расторжением настоящего договора;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация»
 ООО «Экомар ЖБК-1»
 г. Белгород, ул. Почтовая, д. 48-А

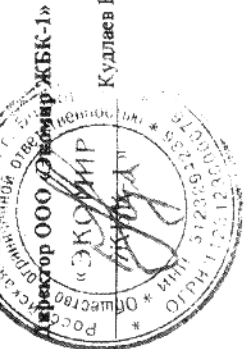
«Собственник»

ИНН 3123294236, КПП 312301001
 р/с 40702810702070000356
 к/с 30101810300000000985
 В ПАО «ФК Открытие» г. Москва
 БИК 044525983 ОГРН 1123123000076
 ОКПО 92687057

(подпись) (ФИО) (печать Собственника (для организаций))

Паспортные данные

Кудлаев В. А.



Приложение №1 к Договору

1. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ
 ВНУТРИДОМОВОГО ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ

Вид работ	Состав работ	Периодичность
Санитарно-технические работы	II - проведение осмотров (обследования) инженерного оборудования и коммунаций здания перед началом отопительного сезона. - осмотр послезаварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения. - устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечение их удовлетворительного функционирования (в местах общего пользования) - прочистка с решением внутренней канализации до колодца на выгуге. - устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения, обеспечивающие их удовлетворительное функционирование. (в местах общего пользования)	III 1 раз в год В течение 1-х суток В течение 3-х суток В течение 1-х суток
		В течение 3-х суток при наличии доступа
		1 раз в год
		По мере поступления заявок, с предоставлением доступа

Работы по ремонту электросетей и электрооборудования	- проведение осмотров (обследования) электросетей и электрооборудования в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний периоды). - осмотры послезаварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения. - ремонт электрооборудования служебных и вспомогательных помещений (лестничных клеток, местбиблей, подвалов, чердаков). - восстановление освещения в подвалах, технических, технических коридорах во входы, входы в исполнение, распределительных устройств. - ремонт и замена светильников. Замена ламп накаливания. Замена автоматов. - устранение неисправностей по заявкам жильцов.	2 раза в год В течение 1-х суток По мере необходимости Постоянно По мере необходимости По мере необходимости По мере поступления заявок
Сварочные работы	- проведение ежегодных осмотров инженерного оборудования и коммунаций здания перед началом отопительного сезона в целях выявления трещин сварочных швов. - выполнение сварки трубопроводов во всех пространственных положениях сварного шва на заданные размеры. - выполнение непредвиденных работ.	1 раз в год В течение 3-х суток По необходимости
Работы по ремонту контрольно-измерительных приборов и автоматики	Ремонт, сборка, регулировка, монтаж, наладка и сдача контрольно-измерительных автоматических и других приборов и механизмов. Настройка и наладка устройств релейной защиты, электротоматики, телемеханики. Выявление и устранение дефектов в работе аппаратуры.	1 раз в год в период подготовки к работе в осенне-зимний период Приборы учета – поверка 1 раз в 4 года В соответствии с договорами, заключенными с соответствующими специализированными организациями. Достоянно
Работы по обслуживанию лифтового хозяйства	Регулирование и проверка по классам точности всех видов контрольно-измерительных приборов, авторегуляторов и автоматов лифта. Техническое обслуживание лифтов. Ремонт узлов и агрегатов лифтового хозяйства. Проведение работ по автоматической диспетчеризации лифтового хозяйства	В соответствии с проектом В течение 3-х суток Достоянно
Работы по обслуживанию газовых систем и общедомовых технических устройств	Проведение планового технического обслуживания основных механизмов (с останковкой лифтов) Техническое обслуживание наружного, вводного и внутреннего газопроводов жилых домов. Обслуживание систем дымоудаления.	В соответствии с договорами, заключенными с соответствующими специализированными организациями.

2. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО РЕМОНТУ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ
 ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ И ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Вид работ	Состав работ	Периодичность
Кровельные работы	- проведение осмотров в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний периоды). - осмотры конструктивных элементов кровли после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения. - локализация протечек, устранение неисправностей в системах организованного водоотлива с кровли и т.д.	По мере необходимости В течение 1 суток В течение 3-х суток (в сезонный период)

4. ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ МУСОРОПРОВОДОВ

Вид работ	Периодичность
Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц
Удаление мусора из мусороприемных камер	Согласно графику
Уборка мусороприемных камер	Согласно графику
Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в месяц
Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в год
Дезинфекция мусоросборников	1 раз в год
Устранение засора	По мере необходимости

5. ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ ПО УБОРКЕ ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК

Вид работ	Оборудование отсутствует	Вид оборудования на лестничных клетках	Лифт	Лифт и мусоропровод
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	Ежедневно	Ежедневно	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа	1 раз в неделю	1 раз в неделю	Ежедневно	1 раз в неделю
Мытьё пола кабины лифта			1 раз в неделю	
Влажная протирка стен, дверей, шкафов, оконных решёток, чердачных лестниц, шкафов для электросчётчиков и слаботоковых устройств, почтовых ящиков	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год
Обметание пыли с потолков	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
Мытьё окон	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год
Мытьё лестничных площадок и маршей	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год

6. ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕШЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ ЗДАНИЯ

Неисправности инженерного оборудования	Пределные сроки выполнения ремонта
Санитарно-техническое оборудование	
Неисправности аварийного порядка в трубопроводах и их сопровождении (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления)	В течение времени, необходимого для прибытия обслуживающего персонала, но не более 2-х часов.
Течи в водопроводных кранах горячей, холодной воды	При наличии перекрещателей кабелей на вводе в здание.
Повреждение одного из кабелей питающих здание. Отключение системы питания здания или силового электрооборудования.	- в течение времени, необходимого для прибытия обслуживающего персонала, но не более 2-х часов.
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах электрической сети и т.п.)	В течение времени, необходимого для прибытия обслуживающего персонала, но не более 2-х часов.
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников.	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и отходящих линий	3 часа
Неисправности в системе освещения мест общего пользования (с лампой ламп накаливания, выключателей, конструктивных элементов светильников)	1 сутки

Примечание: Сроки устранения неисправностей указаны с момента обращения заказчика или с момента обнаружения неисправности.

Малярные работы	- проведение осмотра окрашенных поверхностей в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний периоды). - выполнение малярных работ, связанных с устранением неисправностей отдельных конструктивных элементов здания или оборудования в нем. - выполнение работ по ликвидации последствий протечек, проведение и масляной окраски, стен, окон, радиаторов, труб отопления, крыши и их конструктивных элементов (в местах общего пользования). - устранение неисправностей по заявкам жильцов. - осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения. - проведение осмотров состояния облицовки и штукатурки фасадов в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний периоды).	2 раза в год По графику По графику
Штукатурные работы	- осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения. - проведение осмотров состояния облицовки и штукатурки фасадов в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний периоды).	1 раз в год
Сварочные работы	- осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения. - герметизация стыков панелей, по заявкам жильцов	По мере необходимости, по имеющимся в тарифе сведениям
Подсобные работы	- ремонт оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников. - проведение осмотров конструктивных элементов здания	По мере необходимости
	- выполнение сварки деталей, узлов, конструкций во всех пространственных положениях сварного шва на заданные размеры и др. - привнесение в порядок чердачных и подвальных помещений после производства ремонтно-строительных работ, после ликвидации аварий, от случайного мусора. Погрузка крупногабаритного мусора, металлолома, вторичного сырья. Складские работы. - выполнение других непредвиденных работ.	1 раз в год По мере необходимости

3. ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ ПО УБОРКЕ ТЕРРИТОРИЙ ДОМОВ-ЛАДЕНЬ

Вид работ	Холодный период	Периодичность
Подметание свежесвалившего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада	2 раза в сутки
Сдвигание свежесвалившего снега толщиной слоя свыше 2 см	1 раз в сутки	1 раз в сутки
Посылка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки	1 раз в сутки
Очистка территории от наледи и льда	1 раз в сутки	5 раз в неделю
Очистка свежесвалившего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки	Ежедневно
Уборка контейнерных площадок	Ежедневно	Ежедневно
Сдвигание свежесвалившего снега в дни сильных снегопадов	Ежедневно	Ежедневно
Подметание территории в дни без снегопадов	Ежедневно	Ежедневно
Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	Ежедневно	Ежедневно
Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см	Ежедневно	Ежедневно
Очистка урн от мусора	Ежедневно	1 раз в сутки
Уборка газонов	Ежедневно	1 раз в сутки
Уборка контейнерных площадок	Ежедневно	По мере необходимости
Ремонт дворовых территорий	Ежедневно	По мере необходимости

ПРАВИЛА

пользования помещениями, содержащими многоквартирного дома и придомовой территории

Правила проживания и внутреннего распорядка в многоквартирном доме, приведенные ниже, являются неотъемлемой частью Договора оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме и обязательны для руководства и применения сторонами по договору.

1. Общие положения

1.1. Все Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и их семьи, нанятели, арендаторы и посетители должны соблюдать Правила проживания и внутреннего распорядка в многоквартирном доме. Нарушение этих Правил может привести к предупреждению со стороны Управляющей компании (далее УО), а повторное нарушение - к применению УО правовых мер.

1.2. Право изменить, дополнить, пересматривать, приостанавливать действие или отменить данные Правила принадлежит Общему собранию Собственников помещений многоквартирного дома. Решение по такому вопросу принимается большинством голосов (более 50%). В особо оговоренных случаях УО имеет право выдавать временные разрешения на проведение каких-либо действий или работ, выходящих за рамки Правил, если выдача таких разрешений не противоречит интересам Собственников помещений.

1.3. В тексте данных Правил под «обязанностями собственника жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме» понимаются правила, обязательные к выполнению как Собственником любого помещения в многоквартирном доме, так и нанятелем и арендатором данного помещения, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членами семьи собственника (нанятели, арендаторы) помещения, прислужной, служащими, агентами, временно проживающими лицами, гостями и приглашенными.

1.4. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны соблюдать настоящие Правила, регламентирующие содержание здания, лестничных клеток, подъездов жилого здания, веранд, террас, балконов, проходов, рекреационных сооружений (детская, спортивная, бильярдная площадка для выгула домашних животных и т.п.), прилегающей территории, стоянки автотранспорта и других элементов многоквартирного дома.

1.5. Правила должны быть размещены, и храниться в доступном месте для каждого Собственника жилого и нежилого помещения, членов их семей, гостей и проживающих.

2. Общественный порядок

2.1. Владельцы жилых и нежилых помещений, нанятели, арендаторы и их посетители в соответствии с Законом Белгородской области «Об административных правонарушениях на территории Белгородской области» должны соблюдать тишину в ночное время с 23 часов вечера до 7 часов утра. Это означает, что радиоприемники, телевизоры и иные источники шума должны быть приглушены, а звуки музыкальных инструментов или песни должны быть настолько тихими, чтобы не беспокоить соседей. Стиральные или посудомоечные машины, пылесосы не должны работать в будние дни с 9 часов вечера до 7 часов утра, и в это же время не должно быть никаких беспорядочных звуков из-за проведения ремонтных или эксплуатационных работ (кроме аварийных). То же самое относится к периоду времени с 4 часов вечера в субботу и до 7 часов утра в понедельник. Необходимо отметить, что звуки из открытых окон и/или с балконов могут причинять дополнительное беспокойство.

3. Ограничения по использованию жилых и нежилых помещений

3.1. Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и УО не должны использовать собственность многоквартирного дома в целях, не соответствующих целям проживания, и обязаны соблюдать положения действующего законодательства, правила городской планировки и инструкции уполномоченных органов.

3.2. На балконах запрещено хранение предметов, высота которых превышает высоту перил балкона, белье и одежду для просушки следует также размещать ниже перил. С балконов необходимо убирать мусор, а в зимнее время - лед и снег.

3.3. Запрещается загромождать балконы и лоджии, лестничные клетки, тамбуры и чердаки вещами, оборудованием, хранить на них книги, журналы и газеты, бензин, взрывчатые или воспламеняющиеся материалы и т.д., содержать на балконе или лоджии животных и птиц.

3.4. Запрещается устанавливать навесы над верандами, лоджиями или балконами, остекление веранд, лоджий, балконов возможно только после согласования и письменного разрешения УО.

3.5. Выколачивание ковров, одеял, постельных принадлежностей должно проводиться не на балконе или в проеме лестничных клеток, а в специально отведенных для этого местах.

3.6. Собственник, имеющий домашнее животное, обязан соблюдать условия его содержания. Запрещается разводить животных внутри жилого или нежилого помещения в коммерческих целях.

3.7. Запрещается устанавливать на внешние стены, встроенные вентиляторы, кондиционеры или на балконы радио- и телевизионные антенны. Могут быть установлены антенны и кондиционеры на стенах здания, но только после согласования с УО. Если подобная установка приведет к повреждению стены дома, крыши, пользователь (и), будет (ут) нести ответственность в соответствии с законодательством РФ и «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Госстроем России от 27.09.2003 г. № 170, зарегистрированными в Минюсте РФ от 15.10.2003 г. № 5176.

3.8. Жилое помещение, принадлежащее Собственнику на праве собственности, используется в соответствии с действующим законодательством для проживания в нем членов семьи, родственников, гостей и т.д. Ни один из Собственников не вправе изменить назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе как в соответствии с действующим законодательством.

3.9. В случае если в жилом помещении Собственника в его отсутствие длительное время будут проживать гости, либо квартира будет сдана в аренду (субаренду). Собственник должен уведомить об этом УО в течение 5 дневного срока.

4. Ограничения по использованию объектов общего имущества и совместного пользования

4.1. Объекты совместного пользования используются только для обеспечения домовладельцев определенными услугами. Использование их в других целях возможно по решению Общего собрания.

Запрещается:

4.1.1. В местах общего пользования вести какую-либо производственную или коммерческую деятельность, торговую или другую профессиональную деятельность в области коммерции или религии с целью получения прибыли или с некоммерческими целями, не предусмотренную решением Общего собрания Собственников. Пешеходные дорожки, подъезды жилого здания и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.

4.1.2. Производить в помещениях или элементах совместного пользования какие-либо работы, которые могут привести к нарушению целостности здания или изменить его конструктивно, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов совместного пользования без соответствующего разрешения компетентных органов и предварительного согласования с УО.

4.1.3. Оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в элементах совместного пользования, за исключением мест, отведенных под кладовые, принадлежащие Собственнику на праве собственности в соответствии с Правилами.

4.1.4. Писать что-либо на стенах, дверях, ступенях лестниц, в кабинках лифтов и на любых поверхностях других элементов совместного пользования.

4.1.5. Выбрасывать не упакованным мусор. Мусор перед сбросом в мусорные контейнеры или мусоропроводы должен быть соответствующим образом упакован (в бумагу, пластиковые пакеты и т.п.). Особенно необходимо следить за тем, чтобы не замусоривать территорию вокруг контейнеров и мусоропроводов. При применении специальных разделных контейнеров (для бумаги, стеклотары, пластмассы, пищевых отходов и т.д.) нужно стараться расфасовывать мусор в соответствии с назначением.

4.1.6. Замусоривать территории, находящиеся в общем, пользование. Если, локальные виды деятельности на этих площадях привели к загрязнению, мусор и его следы должны быть удалены сразу же, как только это позволит проведение работ. При проведении капитального, текущего или планово-предупредительного ремонтов жилых или нежилых помещений для строительного мусора должен быть заказан контейнер за счет Собственника, проводящего ремонт.

4.1.7. Сбрасывать пепел, окурки, бытовой и строительный мусор из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проемы, непотушенные окурки в мусоропровод. Запрещается курение на лестничных площадках и местах общего пользования в доме.

4.1.8. Выбрасывать в санитарное и канализационное оборудование песок, цемент, стекло, мусор, крупные элементы домашней консервации, деревянные элементы, слитки, тряпки, предметы личной гигиены и другие несоответствующие предметы. Ремонтные работы по устранению любого повреждения (блокирования), возникшего вследствие неправильного использования любого санитарного оборудования, производятся за счет Собственника помещения в многоквартирном доме, по вине которого произошло такое повреждение.

4.1.9. Загромождать площадки, устанавливать запирающие устройства или иные способом блокировать свободный доступ на межлестничные площадки и лестничные марши, являющиеся запасными пожарными выходами.

5. Ограничения по использованию придомовых территорий

5.1. Управляющая организация не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, риск в местах общего имуществу, оставленному Собственником помещения на свой собственный складирование. Стоянка прицепов, домиков на колесах, транспортных средств для отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта на территории многоквартирного дома допускается только при наличии письменного разрешения УО. Все транспортные средства должны быть припаркованы в пределах раздельных линий, при этом не создавая препятствия проезду спецавтотехники. Собственник не может использовать придомовую территорию для возведения на ней гаражей, установления «фракшек» для легковых машин и мотоциклов, строительства хозяйственных построек, разведения огородов и т.д. без разрешения Общего собрания и согласования с УО.

5.2. Запрещается парковка, мойка и ремонт транспортных средств на газонах, летних площадках, в местах расположения противопожарного оборудования; ремонт и обслуживание транспортных средств на территории многоквартирного дома не допускается за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами. Автотранспорт необходимо мыть в специально отведенных местах.

5.3. Автотранспорт расположенный на придомовой территории и затрудняющий полностью или частично блокирующий проезд спецавтотехники (пожарный расчет, милиция, скорая помощь, транспорт аварийных служб, мусоровозы), будет вывозиться на штрафстоянку. По данному факту составляется Акт, а на Собственника автоtransporta составляется протокол.

5.4. В случае нанесения ущерба общей собственности при использовании транспортными средствами владелиц транспортного средства или Собственник жилого или нежилого помещения, к кому он (а) приехал (а), обязаны возместить ремонт поврежденных объектов общей собственности.

5.5. Управляющая организация не несет ответственности перед владельцами автосредств за любое повреждение или утрату, которые могут иметь при этом место.

5.6. Собственникам запрещается выгуливать собак на детских площадках и песочницах, цветниках и т.д.

5.7. Вождение и парковка автомобилей и мотоциклов разрешается по внутренним дорогам, на стоянках и в гаражах. Жители или посетители, ездящие на велосипедах по территориям, находящимся в общем, пользование, должны заботиться о безопасности пешеходов, а велосипеды оставлять на специально отведенных площадках.

5.8. На территории многоквартирного дома не разрешается стоянка и складирование веток и сломанных транспортных средств.

5.9. Запрещается посадка растений, цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на придомовой территории многоквартирного дома и в местах совместного пользования без предварительного согласования планов посадки с УО.

5.10. Запрещается самовольная вырубка деревьев и кустов, срезка цветов или другие действия, вызывающие нарушение правного покрытия дворов.

5.11. Запрещается установка каких-либо ограждений вокруг элементов совместного пользования или внутри них.

6. Правила содержания домашних животных

6.1. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях многоквартирного дома или элементов совместного пользования домашнего скота, птицы или животных дикой фауны в любых количествах. Разрешается содержание в помещениях обычных домашних животных (таких, как собаки, кошки, птицы в клетках), животных-поводырей, аквариумных рыбок, а также других животных, которые обычно не покидают пределы помещений в многоквартирном доме и не производят шума.

6.2. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка. К владельцу домашнего животного, создающего или приводящего к возникновению беспорядка и шума УО может применить штрафные меры или обратиться в правоохранительные органы или суд.

6.3. Домашних животных можно выгуливать без поводка в строго отведенных для этого местах. На остальной территории многоквартирного дома животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории многоквартирного дома, обязаны иметь цепочку и ошейник и должны немедленно убирать за ними экскременты.

6.4. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными, и освобождают УО и Собственников помещений в многоквартирном доме от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием животного в многоквартирном доме или его поведением.

6.5. Все животные, выводимые за пределы помещения, должны быть приняты и зарегистрированы в установленном порядке, они должны быть также зарегистрированы в УО.

7. Порядок действий при обнаружении неисправностей инженерного оборудования

Все жители и владельцы помещений многоквартирного дома должны использовать технические средства в здании, такие, как: лифты, старинные машины, сушилки, газовые и электрические устройства и т.п., в соответствии с настоящими Правилами и любыми специальными инструкциями. О поврежденных водопровода, канализационной системы, систем подачи газа и электричества в квартирах, нежилых помещениях или на площадках, находящихся в совместном владении, необходимо немедленно сообщить и как можно быстрее принять меры по ограничению ущерба, который они могут вызвать.

7.1. Утечка воды внутри помещения.

7.1.1. Перекрывать поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода.

7.1.2. Если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно сообщить об этом сантехнику, диспетчерскую службу, аварийную службу (ДС, АС).

7.1.3. Вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения.

7.1.4. Не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован.

7.1.5. Не производить самостоятельные ремонтные работы, вызывать специальные службы и в кратчайшие сроки устранить неисправность.

7.1.6. В случае обнаружения протечек в межэтажном перекрытии произвести работы с привлечением средств домовладельцев, между которыми произошли аварийные протечки, и в местах, где это более доступно для устранения причины протечки.

7.2. Затопление помещения крышей.

7.2.1. Установить источник затопления.

7.2.2. Уведомить о факте затопления УО.

Управляющей компании принять решение по устранению причин затопления.

7.3. Неисправности электро- и газовой сети:

установить (по возможности) причину неисправности и вызвать аварийную службу; при наличии запаха газа проверить помещение и вызвать аварийную службу.

7.4. Содержать в исправном состоянии сантехническое, электрическое и иное оборудование, используемое в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома.

Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного, а равно халатного отношения к нему, либо злоупотребления со стороны Собственника, он обязан оплатить ремонт оборудования и ущерб, причиненный лицам(собственникам иных жилых помещений). Если Собственник отказывается оплатить ремонт, любое заинтересованное лицо, включая УО, может обратиться в суд.

8. Доступ в жилые и нежилые помещения, переезды
8.1. Субподрядчик, уполномоченный УО, имеет право входить в жилое помещение или любое другое помещение в здании при наличии разрешения Собственника помещения в любое удобное время дня (за исключением чрезвычайных, вследствие чего вход в помещение может быть осуществлен и без такого разрешения) для осуществления своих прав и обязанностей, включая любую инспекцию такого помещения на наличие паразитов, насекомых и других вредителей, плановые осмотры.

8.2. При въезде жителей или въезде новых жителей в любое помещение в многоквартирном доме его Собственник, без ограничений, прежний или новый, обязан уведомить Подрядчика о совершаемом въезде или въезде. При въезде или въезде из помещения Собственник должен убрать за собой контейнеры и коробки, а также мусор и грязь, возникшие в результате такого переезда.

9. Взаимодействие Собственников помещений с руководителями и работниками УО
9.1. Все установленные решения Общего собрания Собственников сборки и платежи подлежат уплате до 10 числа каждого месяца. Платежи осуществляются в платёжные пункты. За просрочку платежа устанавливается пеня в размере, указанном в Договоре.

9.2. Жалобы, касающиеся содержания и обслуживания многоквартирного дома или действия Собственников, сотрудников УО, подаются в письменной форме.

10. Общие правила безопасности

10.1. Наружные двери помещений в многоквартирном доме должны быть всегда закрыты, а в веранду должны быть закрыты или арендатора - запорты. Окна и двери на балконе, лоджии, в случае предполагаемого длительного (более 10 дней) отсутствия Собственников и законных пользователей в помещении, оно может быть ими опечатано, а все инженерное оборудование перекрыто (холодное и горячее водоснабжение, газ) электроприборы обесточены.

10.2. Не допускается размещение в здании посторонних лиц, не являющихся гостями, приглашенными или посетителями Собственников помещения, нанятых или арендаторов, включая почтальонов, курьеров, коммивояжеров, рекламных агентов, интервьюеров, сборщиков пожертвований и др.

11. Противопожарная безопасность

11.1. Собственники жилых и нежилых помещений, жители, посетители должны соблюдать меры предосторожности, чтобы не вызвать пожара. Это особенно важно при курении, выбрасывании окурков или пепла, использовании свечей или открытого огня, газовых, электрических и вспомогательных устройств, при проведении праздников в доме с фейерверками, бенгальскими огонями, хлопушками, ракетами и петардами.

12. Действия домовладельцев в экстремальных и чрезвычайных ситуациях

12. Обнаружение подозрительного предмета

Возможны случаи обнаружения гражданами подозрительных предметов, которые могут оказаться взрывчатыми устройствами. Подобные предметы обнаруживаются на лестничных клетках, около дверей квартир, в местах общего пользования дома, на придомовой территории. Если обнаруженный предмет не должен, как вам кажется, находиться «в этом месте, в это время», не оставляйте этот факт без внимания! Если вы обнаружили подозрительный предмет в подвале своего дома, опросите соседей, возможно, он принадлежит им. Если владелец не установлен немедленно сообщите о находке в ваше отделение милиции. МЧС, УО.

12.1. Во всех перечисленных случаях:

12.1.1. Не трогайте, не вскрывайте и не переносите находку!

12.1.2. Зафиксируйте время обнаружения находки.

12.1.3. Постарайтесь сделать так, чтобы люди отошли как можно дальше от опасной находки.

12.1.4. Обязательно дождитесь прибытия оперативно-следственной группы, либо группы МЧС.

12.1.5. Не забывайте, что вы являетесь самым важным свидетелем.

13. Получение информации об эвакуации

Сообщение об эвакуации может поступить не только в случае обнаружения взрывного устройства и ликвидации последствий совершенного террористического акта, но и при пожаре, стихийном бедствии и т.п.

Получив сообщение от представителей властей или правоохранительных органов о начале эвакуации, соблюдайте спокойствие и четко выполняйте их команды.

13.1. Если вы находитесь в квартире, выполняйте следующие действия:

13.1.1. Возьмите личные документы, деньги, ценности.

13.1.2. Отключите электричество, воду, газ.

13.1.3. Окажите помощь по эвакуации пожилых и тяжелобольных людей.

13.1.4. Обязательно закройте входную дверь на замок, - это защитит квартиру или нежилое помещение от возможного проникновения мародеров.

13.2. Не допускайте паники и слезы! Помещение покидайте организованно! Возвращайтесь в покинутое помещение только после разрешения ответственных лиц.

13.3. Помните: Паника в любой чрезвычайной ситуации вызывает неосознанные действия, приводящие к ожесточенным последствиям. От согласованности и четкости ваших действий будет зависеть жизнь и здоровье многих людей Вашего дома.

14. Пользование лифтом

14.1. Запрещено:

14.1.1. Пользоваться лифтом во время пожаров и землетрясений;

14.1.2. Перекрывать лифт, перевозить некое количество мебели, крупногабаритные объекты и предметы, вес которых предельно допустим грузоподъемности лифта.

14.1.3. Удерживать частями тела створки дверей лифта. **Внимание! Это очень опасно для жизни!**

14.1.4. При остановке лифта самостоятельно пытаться открыть створки лифта и выйти. **Внимание! Это очень опасно для жизни!**

14.2. Не допускайте пользоваться лифтом детей в возрасте до 6 лет.

14.3. При перевозке вещей на коляске, необходимо взять ребенка на руки.

Отношайтесь бережно к лампам, кнопкам и панелям управления лифта.

**ПЕРЕЧЕНЬ И СТОИМОСТЬ РАБОТ
ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА
МНОГООКВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСУ:
Г. БЕЛГОРОД, УЛ. ГУБКИНА, ДОМ № 6**

№	Вид работ	Периодичность	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 м общей площади (рублей в месяц)
I. Содержание помещений общего пользования				
1.	Работы по уборке лестничных клеток		78278,16	1,15
1.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей жилых трех этажей	4 раза в неделю		
1.2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в неделю		
1.3.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботоковых устройств	2 раза в год		
1.4.	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в год		
1.5.	Обметание пыли с потолков	2 раза в год		
1.6.	Мытье стел, дверей, окон	2 раза в год		
1.7.	Влажная протирка почтовых ящиков	1 раз в месяц		
1.8.	Очистка металлических решеток и примыков. Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю		
1.9.	Мытье пола кабины лифта	5 раз в неделю		
II. Уборка придомовой территории				
2.	Работы по уборке придомовой территории		154857,15	2,28
2.1.	Холодный период	1 раз в сутки в дни снегопада		
2.1.1.	Подметание свежесвалившего снега толщиной до 2 см	Через 3 часа во время снегопада		
2.1.2.	Сдвигание свежесвалившего снега толщиной слоя свыше 2 см	2 раза в сутки во время гололеда		
2.1.3.	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в двое суток в дни снегопада		
2.1.4.	Очистка территории от снега напольного происхождения (или подметание территории, свободных от снежного покрова)	1 раз в 3 суток во время гололеда		
2.1.5.	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в сутки		
2.1.6.	Очистка ури от мусора	1 раз в 2-е суток		
2.2.	Теплый период	1 раз в 2-е суток (70% территории)		
2.2.1.	Подметание территории в дни без осадков	1 раз в 2-е суток (50% территории)		
2.2.2.	Подметание территории в дни с осадками до 2 см	1 раз в 2-е суток		
2.2.3.	Подметание территории в дни с осадками свыше 2 см	1 раз в сутки		
2.2.4.	Очистка ури от мусора	1 раз в 2-е суток		
2.2.5.	Уборка газонов	1 раз в 2-е суток		
2.2.6.	Поливка газонов, зеленых насаждений	2 раза в год		
2.2.7.	Сезонное выкашивание газонов	По действующим правилам		
2.2.8.	Обрежь и спос. деревьев и кустарников	1 раз в сутки	4456,88	0,07
2.3.	Уборка контейнерных площадок	Постоянно	19047,84	0,28
2.4.	Прочие материальные затраты на санитарное содержание	Постоянно		
2.4.	Вызов КИМ	Постоянно		
III. Ремонт и обслуживание конструктивных элементов и внешнее благоустройство				102676,68
3. Профосмотры конструктивных элементов в том числе				
3.1.	Общие и частные осмотры кровельных покрытий	6 раз в год		
3.1.1.	Общие и частные осмотры конструктивных элементов	2 раз в год		
3.1.2.	Общие и частные осмотры конструктивных элементов			
Ремонт конструктивных элементов				
3.2.	Ремонт кровельного покрытия и устранение протечек	По мере необходимости		
3.2.1.	Укрепление защитной решетки водопроводной воронки	2 раза в год		
3.2.2.	Прокладка водопроводной воронки	По мере необходимости		
3.2.3.	Прокладка водопроводной воронки	По мере необходимости		

3.2.4.	Восстановление поврежденных участков штукатурки и обшивки	По мере необходимости		
3.2.5.	Смена или ремонт откосов	По мере необходимости		
3.2.6.	Восстановление примыков, входов в подвалы	По мере необходимости		
Техническое обслуживание конструктивных элементов				
3.3.	Уплотнение подвалов и подделов	1 раз в год		
3.3.1.	Укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	1 раз в год		
3.3.2.	Закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак	По мере необходимости		
3.3.3.	Установка вельветов, частично работных и укрепление слабо укрепленных стелов в дверях и оконных заполнениях	По мере необходимости		
3.3.4.	Установка или укрепление ручек и шпингалетов на окнах и дверях, заполнениях	По мере необходимости		
3.3.5.	Закрытие подвалов и чердачных дверей, металлических решеток и люков на замки	По мере необходимости		
3.3.6.	Смазывание подствяжных дверей	2 раза в год		
3.3.7.	Смазывание замков тех. помещений	1 раз в год		
3.3.8.	Смазывание замков тех. помещений	2 раза в год		
3.3.9.	Укрепление и регулировка доводчиков			
Внешнее благоустройство				
3.4.	Частичный ремонт тротуарной плитки	По мере необходимости		
3.4.1.	Окраска решчатых ограждений, отряд, МАФ	1 раз в год	18459,23	0,27
3.4.2.	Установка ури	По мере необходимости	7217,18	0,11
3.4.3.	Окраска ури	1 раз в год	3939,52	0,06
3.4.4.	Ремонт скамеек, качели и т.д.	Постоянно	798,74	0,01
3.4.5.	Посадка деревьев, кустарников	По мере необходимости	1711,58	0,03
3.4.6.	Подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок	1 раз в год		
3.4.7.				
IV. Техническое обслуживание и ремонт внутридомового инженерного оборудования и МОП				2,65
Работы по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового инженерного оборудования и МОП				
4.	Подготовка к сезонной эксплуатации		180379,39	
4.1.	Ремонт и тех. обслуживание элеваторов ХВС и ГВС	1 раз в год	18459,23	0,27
4.1.1.	Прокладка ливневосточков	1 раз в год	7217,18	0,11
4.1.2.	Опрессовка и промывка трубопроводов системы центрального отопления	1 раз в год	3939,52	0,06
4.1.3.	Ликвидация воздушных пробок в системе центрального отопления (наладка системы - стояки)	1 раз в год	798,74	0,01
4.1.4.	Испытание трубопроводов системы центрального отопления (Палатка системы стояков)	1 раз в год	1711,58	0,03
4.1.5.	Общие и частные осмотры и обслуживание	1 раз в год	10211,10	0,15
4.2.	Осмотр системы ЦО. Устройства в подвальных помещениях (7 мес. отопительного сезона)	7 раз в год	4588,69	0,07
4.2.2.	Общие и частные осмотры общедомовой системы водопровода и горячего водоснабжения и водопровода в технических помещениях	12 раз в год	7832,62	0,12
4.2.3.	Общие и частные осмотры лифтов, электрических сетей, арматуры, электроборудования на лестничных площадках, снятие показаний	12 раз в год	4621,28	0,07
4.2.4.	Общие и частные осмотры лифтов, электрических сетей, арматуры, электроборудования на лестничных площадках, снятие показаний	4 раза в год	28749,54	0,42
4.2.5.	Общие и частные осмотры лифтов, электрических сетей, арматуры, электроборудования в подвальных помещениях	1 раз в год	14377,31	0,21
4.3.	Ремонт электрощитов	1 раз в год	10507,22	0,15
4.3.1.	Регулировка в местах общего пользования	1 раз в год	2101,48	0,03
4.3.3.	Проверка и промывка вентиляторов	1 раз в год	2530,66	0,04
4.3.4.	Дератизация	Постоянно	19728,12	0,29
4.3.5.	Аварийное обслуживание	1 раз в год	1378,50	0,02
4.3.6.	Очистка тех. этажей от мусора со сбором его в тару и отвозкой в установленное место	1 раз в 3 года	2301,56	0,03
4.3.7.	Электромонтажные работы	1 раз в год	1378,50	0,02
4.3.8.	Очистка кровли от мусора и грязи	7 раз в год	31500,00	0,46
4.3.9.	Снятие показаний и обслуживание теплосчетчиков	1 раз в 3 года	4278,55	0,06
4.3.10.	Техобслуживание входных и внутренних газопроводов			
4.4.	Мелкий ремонт			
4.4.1.	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	По мере необходимости, но не менее 2-х раз в год	1654,53	0,02
4.4.2.	Ремонт ВРУ	1 раз в год	513,48	0,01
5.1.	Транспортные расходы	Постоянно	21128,37	0,31
5.2.	Электроэнергия на ОДН	Постоянно	11455,81	1,64

5.3.	Затраты на оплату труда работников РЭС	Постоянно	3174,78	0,05
5.4.	Уплата лизинговых платежей	По мере необходимости	468,00	0,01
5.5.	Непредвиденные работы по текущему ремонту общего имущества жилого дома	По мере необходимости	5809,60	0,09
5.6.	Услуги ООО "РКЦ"	Постоянно	14669,24	0,22
5.7.	Затраты на управление домом	Постоянно	55131,50	0,81
Итого			751533,39	11,05
6.	Содержание и текущий ремонт лифта	Постоянно	234 696,60	3,45
7.	Техобслуживание и ремонт домофона	Постоянно	37 621,20	0,55
8.	Вызов ТБО	Постоянно	95 239,20	1,40
Итого содержание жилья			1119000,39	16,45
9.	Захоронение ТБО (установлен Коэффициент по регулированию цен)			0,51
Итого с учетом захоронения				16,96

«Управляющая организация»
 ООО «Экспир ЖБК-1»
 г. Белгород, ул. Погостова, д. 48-А
 ИНН 312301001
 ОГРН 1033123010001
 ОКВЭД 68.20.11.010

Перечень общего имущества многоквартирного дома
 1. Земельный участок № 31:16:0220016:26, ул. Губкина д. 6
 2. Подземные коммуникации
 3. Год постройки 1979
 4. Этажность 9
 5. Количество квартир 107
 6. Общая площадь многоквартирного дома (с лоджиями, балконами, коридорами и лестн. клетками) 6.725,30 м²;
 7. Общая площадь жилых помещений 5.667,2 м²;
 8. Общая площадь нежилых помещений м²;
 9. Степень износа по данным государственного технического учета 34 %;
 10. Год последнего комплексного капитального ремонта
 11. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома* 4.743,00 м²;
 12. Кадастровый номер земельного участка 31:16:0220016:26

Наименование элемента общего имущества	Площадь	Параметры
1 Помещения и инженерные коммуникации общего пользования	1278,6 м ²	
Лестничные клетки	374,7 м ²	
Лифтовые и иные шахты	3 м ²	
Технические этажи	735,0 м ²	
Техническое подвала	906,1 м ²	
Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. Электрические сети 2. Сети холодного водоснабжения 3. Канализационные сети 4. Сети Инженерных сетей 5. Сети теплоснабжения 6. Сети холодного водоснабжения Перечень установленного инженерного оборудования: 1. Водометный узел 2. Тепловая изоляция трубопроводов 3. Водосчетчик		
Кровли		Выд кровли плаская (указать площадь, оноскальная, двускатная, иная) Площадь кровли м ² 796,5 м ²
Лифты и лифтовые обустройства		Материал кровли м ² 796,5 м ² Количество 3 шт. В том числе: 1 Рулевых 1 шт. Площадь 12 м ² Количество 3 шт. Количество лифтовых устройств 2 шт. Площадь мусороприемных камер 12 м ²
Мусоропригод		

Ствол мусоропровода	51 м ²
Количество	107 шт.
Вспомогательные каналы	Количество 3 шт.
Воронки водостоков	1. Ø 110 мм 61 м
Светильники в местах общего пользования	Количество 174 шт.
Электроштанги	Количество 27 шт.
ВРУ	1 шт.
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. Ø 25 мм 3050 м 2. Ø 32 мм 75 м 3. Ø 50 мм 120 м 4. Ø 89 мм 70 м 5. Ø 76 мм 30 м Количество стыков 96 шт.
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. Ø 83 мм 24 м 2. Ø 63 мм 20 м 3. Ø 32 мм 720 м
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. Ø 40 мм 780 м 2. Ø 32 мм 765 м
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. Ø 40 мм 780 м 2. Ø 32 мм 765 м
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек 4 шт.; вентилей и вентилей 48 шт.
Коллективные приборы учета	2л. ШТ. 1. Электрические общедомовые: Ввод 1 Нефрон НЭТ-АР-14-О-П № 95390993 Ввод 2 Нефрон НЭТ-АР-14-О-П № 953906531 МОП Нефрон НЭП-АР-14-Р-П № 95801488 Лифт Нефрон НЭП-АР-14-Р-П № 950103940 Теплосчетчик ТСРВ-034 № 801901 Расходомер № 820797 Теплосчетчик ТСРВ-034 № 802167 Расходомер № 932996 Теплосчетчик ТСРВ-034 № 801968 Расходомер № 932774
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. Ø 50 мм 360 м 2. Ø 110 мм 420 м
Общая площадь	Земельного участка 4.743,00 м ² в том числе: - застройка 937,7 м ² - асфальт 1.077,0 м ² - грунт 1.960,0 м ² - газон 732,3 м ²

* - Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством.

