



ООО «Экомир ЖБК-1»

Договор
управления многоквартирным домом

ООО «Экомир ЖБК-1»

Договор управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: г. Белгород, ул. Перелёва, д. 27

г. Белгород

«03» мая 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 _____, (Ф.И.О. либо наименование юридического лица - собственника помещения) _____, (доля в праве собственности) _____, что подтверждается

свидетельством о государственной регистрации права:

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

свидетельством о государственной регистрации права:

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

свидетельством о государственной регистрации права:

от _____, (Ф.И.О. либо наименование юридического лица - собственника помещения) № _____, расположенного в многоквартирном доме № 27 по ул. (пр., бул.) Корелева, общей площадью _____ м², 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 основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол № 1 от "29" 03 2016 г.), согласованных с Управляющей организацией.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми 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. Корелева, д. 27, 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. Включение 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 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. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

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

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, приращения, 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 перечнем работ по содержанию и ремонту внутридомового инженерного оборудования, согласно Приложению № 1 к настоящему договору, являющимся 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, распределения и перерасчета платежей Собственников за содержание, текущий ремонт, и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств.
 - 3.1.3. По требованию Собственников предоставлять ходовой 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, распределение 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 наглядные 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. Представлять 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 перечней 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 проинформировать 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.

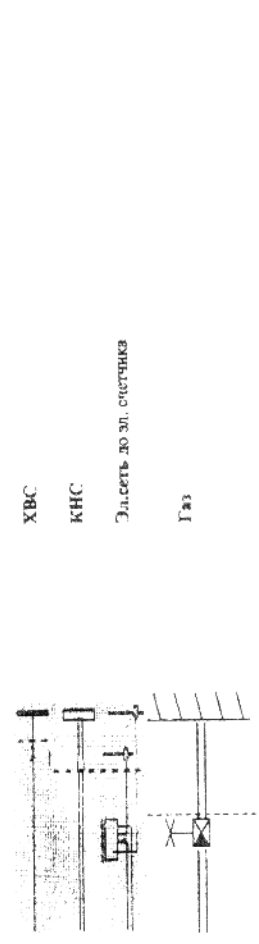
3.3. Собственник обязуется:

- 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. Беречьно 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 соглашению 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 статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

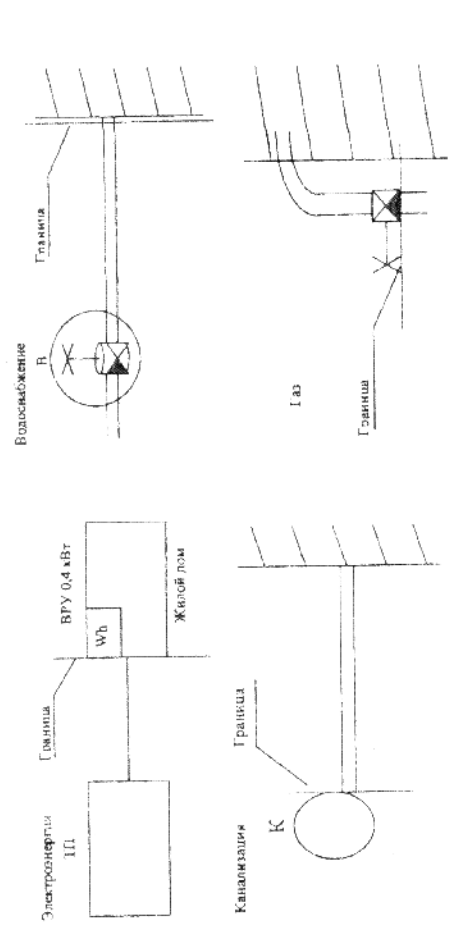
Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирными является: на системе водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль); на системе канализации - раструб тройника на стояке; по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, 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 и ресурсоснабжающими организациями является:

- Электропроводка - наконечник 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. Подключить и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющим 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. Остуждать 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 и 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 № 27 ул. Керсавда составляет 12,13 руб./м² (плата за вывоз ТБО включена в тариф по содержанию жилья, и составляет 14 руб./м², на момент заключения договора. Тариф за содержание ТБО устанавливается РЭК Белгородской области и составляет на момент заключения договора 657 руб./м². Общая стоимость платы за вывоз ТБО составляет 1,91 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 утверждён тариф Управляющая компания оставляет за собой право проиндексировать размер платы за содержание и ремонт жилья на коэффициент инфляции. Кроме того тариф может быть утверждён 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 десяти 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, иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание жилья помещения и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.5. Собственные денежные средства учитываются Управляющей организацией на едином счете.

4.6. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ не отвечающего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупредительным ущербом 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, если: — в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

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

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

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

3.3.9. Проводить капремонтные 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 установки 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 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 в многоквартирном доме.

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 наймателей об условиях настоящего договора.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежанием 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулируюшую и запорную арматуру.

3.5.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

— 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 производится за счет Собственника.

5.6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника 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 Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.10. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и повнесения 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 покрыли 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.

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

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 « 03 » июня 2016 года.

8.2. Настоящий договор заключается сроком на один год.

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

9. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Контроль осуществляется путем:

- предоставления отчетности Управляющей организации;
- участия Собственников или уполномоченного ими лица в проведении осмотра общего имущества в согласованные с управляющей организацией сроки;
- активирования Собственниками или уполномоченным ими лицом фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;
- 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 председателю 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.

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 407028107020700000356
 к/с 30101810300000000985
 В ПАО «ФК Открытие» г. Москва
 БИК 044525985 ОГРН 1123123000076
 ОКПО 92882952

Директор ООО «Экомар ЖБК-1»



Паспортные данные

(подпись) (Ф.И.О.) (печать Собственника (для организации))

Приложение №1 к Договору

1. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ
 ВНУТРИДОМОВОГО ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ

Вид работ	Состав работ	Периодичность
Санитарно-технические работы	II	III
	- проведение осмотров (обследования) инженерного оборудования и коммуникаций здания перед началом отопительного сезона.	1 раз в год
	- осмотр послеаварийных повреждений, пожаров, аварий стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения.	В течение 1-х суток
	- устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечение их удовлетворительного функционирования (в местах общего пользования)	В течение 3-х суток
	- прочистка с решением внутренней канализации до колодца на выгуде.	В течение 1-х суток
	- устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения, обеспечивающие их удовлетворительное функционирование. (в местах общего пользования)	В течение 3-х суток при наличии доступа
	- ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления.	1 раз в год
	- выполнение работ по устранению неисправностей по заявкам жильцов	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 послеаварийных повреждений, пожаров, аварий стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения. - ремонт электрооборудования служебных и вспомогательных помещений (лестничных клеток, жестиболов, подвалов, чердаков) - восстановление освещения в подвалах, технических коридорах во время безопасного использования распределительных щитов и вводно-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 1 раз год В течение 3-х суток По необходимости 1 раз в год в период подготовки к работе в осенне-зимний период Приборы учёта – проверка 1 раз в 4 года В соответствии с договорами, заключёнными с соответствующими специализированными организациями. Постоянно В соответствии с проектом В течение 3-х суток В соответствии с договорами, заключёнными с соответствующими специализированными организациями.
Сварочные работы	- проведение ежегодных осмотров инженерного оборудования и коммуникаций здания перед началом отопительного сезона в целях выявления течи сварочных швов. - выполнение сварки трубопроводов во всех пространственных положениях сварного шва на заданные размеры. - выполнение несприведенных работ. Ремонт, сборка, регулировка, монтаж, наладка и сдача контрольно-измерительных автоматических приборов и механизмов. Настройка и наладка устройств релейной защиты, электротехники, телемеханики. Выявление и устранение дефектов в работе аппаратуры. Регулирование и проверка по классам точности всех видов контрольно-измерительных приборов, авторегуляторов и автоматов питания. Техническое обслуживание лифтов. Ремонт узлов и агрегатов лифтового хозяйства. Проведение работ по автоматической диспетчеризации лифтового хозяйства Проведение планового технического обслуживания осевых механизмов (с остановкой лифтов)	По необходимости 1 раз в год в период подготовки к работе в осенне-зимний период В соответствии с договорами, заключёнными с соответствующими специализированными организациями. Постоянно В соответствии с проектом В течение 3-х суток В соответствии с договорами, заключёнными с соответствующими специализированными организациями.
Работы по ремонту контрольно-измерительных приборов и автоматики	Ремонт, сборка, регулировка, монтаж, наладка и сдача контрольно-измерительных автоматических приборов и механизмов. Настройка и наладка устройств релейной защиты, электротехники, телемеханики. Выявление и устранение дефектов в работе аппаратуры. Регулирование и проверка по классам точности всех видов контрольно-измерительных приборов, авторегуляторов и автоматов питания. Техническое обслуживание лифтов. Ремонт узлов и агрегатов лифтового хозяйства. Проведение работ по автоматической диспетчеризации лифтового хозяйства Проведение планового технического обслуживания осевых механизмов (с остановкой лифтов)	По необходимости 1 раз в год в период подготовки к работе в осенне-зимний период В соответствии с договорами, заключёнными с соответствующими специализированными организациями. Постоянно В соответствии с проектом В течение 3-х суток В соответствии с договорами, заключёнными с соответствующими специализированными организациями.
Работы по обслуживанию лифтового хозяйства	Техническое обслуживание лифтов. Ремонт узлов и агрегатов лифтового хозяйства. Проведение работ по автоматической диспетчеризации лифтового хозяйства Проведение планового технического обслуживания осевых механизмов (с остановкой лифтов)	В соответствии с проектом В течение 3-х суток В соответствии с договорами, заключёнными с соответствующими специализированными организациями.
Работы по обслуживанию газовых систем и общедомовых технических устройств	Техническое обслуживание наружного, вводного и внутреннего газопроводов жилых домов. Обслуживание систем дымоудаления.	В соответствии с договорами, заключёнными 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).	По мере необходимости
	- осмотры конструктивных элементов кровли после аварийных повреждений, пожаров, аварий стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения. - локализация протечек, устранение неисправностей в системах организованного водосточа с кровли и т.д.	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 мусоропровода	2 раза в месяц
Удаление мусора из мусороприемных камер	Согласно графику
Уборка мусороприемных камер	Согласно графику
Уборка наружных клапанов мусоропровода	1 раз в месяц
Очистка и дезинфекция всех элементов стояка мусоропровода	1 раз в год
Дезинфекция мусоросборников	1 раз в год
Устранение лабара	По мере необходимости

5. ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ ПО УБОРКЕ ЛЕСТВИЧНЫХ 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
Мытье пола кабины лифта			1 раз в неделю	
Влажная протирка стен, дверей, шкафов, шкафов для электросчетчиков и слаботоковых устройств, поглотителей	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
Мытье окон	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год
Мытье 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 ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ ЗДАНИЯ

Неисправности инженерного оборудования	Пределные сроки выполнения ремонта
Санитарно-техническое оборудование	
Неисправности аварийного порядка в трубопроводах и их сопряжениях (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 трубах, горячей, холодной воды	
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей питающих здание. Отключение системы питания здания или силового электрооборудования.	При наличии переключателей кабелей на вводе в здание: - 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.д.)	В течение времени, необходимого для прибытия обслуживающего персонала, но не более 2-х часов.
Неисправности по вкратко-распределительным устройствам, связанные с замыканием предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и отходящих линий	3 часа
Неисправности в системе освещения мест общего пользования (с заменой ламп накаливания, выключателей, конструктивных элементов светильников)	1 сутки

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

Малая часть работ	2 раза в год
Малая часть работ	По графику
Малая часть работ	По графику
Малая часть работ	В течение 1-х суток
Малая часть работ	1 раз в год
Малая часть работ	В течение 1-х суток
Малая часть работ	По мере необходимости, по имеющимся в тарифе средствам
Малая часть работ	По мере необходимости
Малая часть работ	1 раз в год
Малая часть работ	По мере необходимости
Малая часть работ	В течение 7 суток после проведения работ
Малая часть работ	По мере необходимости

3. ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ ПО УБОРКЕ ТЕРРИТОРИЙ ДОМОВЛАДЕНЦЕЙ

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

ПРАВИЛА пользования помещениями, содержащими многоквартирного дома в 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, нанятатели, 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, дополнять, 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 отягощенных случаях УО имеет право выдавать временные разрешения на производство 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 нанятателем и арендатором данного помещения, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членами семьи собственника (нанятателя, арендатора) 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, 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, нанятатели, 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 радио/приемники, телевизоры и иные источники шума должны быть приглушены, а звуки музыкальных инструментов или пение 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 должны быть никакие бесшумных 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 собственности многоквартирного дома в целях, не соответствующих целям проживания, и обязаны соблюдать положения действующего законодательства, принята горюлской планировки и инструкции уполномоченных органов.

3.2. На балконах запрещено хранение предметов, высота которых превышает высоту перил оаконона, 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, бейджи, вывешивать или вешающиеся 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, одежды, постельных принадлежностей должно проводиться не на балконах или в проемы 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, встроеные 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 название 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 в совместном пользовании

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, торговлю или другую профессиональную деятельность в области коммерции или решить с целью получения прибыли или с некоммерческими целями, не предусмотренную решением Общего собрания Собственников. Пешеходные дорожки, подьезды 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 поручению целостности здания или изменить его конструкцию, 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, лифжах, ступеньках лестниц, в кабинках лифтов и на любых поверхностях других элементов совместного пользования.

4.1.5. Выбрасывать не упакованным мусор. Мусор перед соросом 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, пластмасс, пищевых отходов и т.д.) нужно стараться расфасовывать мусор в соответствии с назначением.

4.1.6. Замусоривать территории, находящиеся в общем, пользовании. 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 жидких или нежидких помещений для строительного мусора должен быть заказан контейнер за счет Собственника, проводящего ремонт.

4.1.7. Сбрасывать пепел, окурки, багровой 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 сантехническое и канализационное оборудование песок, цемент, стекло, мусор, крупные элементы домашней консервации, деревянные элементы, сыпучие, тряпки, предметы личной гигиены и другие несоответствующие предметы. Ремонтные работы по устранению любого повреждения (блокирования), возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производится за счет Собственника помещения в многоквартирном доме, по вине которого произошло такое повреждение.

4.1.9. Загромождать площадки, устанавливать запрещающие устройства или иным 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, причиненный личному имуществу, оставленному Собственником помещения на свой собственный риск в местах общего пользования, за исключением мест, специально предусмотренных для складирования. 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 спецтехники. Собственник не может использовать придомовую территорию для вовлечения на ней гаражей, установления «ракушек» 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, детских 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 спецтехники (пожарный расчет, милиция, скорая помощь, составляется Акт, а на Собственника автотранспорта составляется протокол.

5.4. В случае нанесения ущерба общей собственности при пользовании транспортными средствами владение 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 автомобилей за любое повреждение или утрату, которые могут иметь при этом место.

5.6. Собственникам запрещается выпустить собак на детских площадках и песочницах, цветниках и т.п.

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

5.8. На территории многоквартирного дома не разрешается стоянка и складирование ветхих 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 ветвей или другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов.

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 элементах 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 поводок 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 Собственника 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 привиты 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, стиральные машины, сушилки, газовые и электрические установки 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 площадях, 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. Перекрыть 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 окрывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован.

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

7.1.6. В случае обнаружения протечек в межэтажном перекрытии производить 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 жильем.

7.2.1. Установить источник затопления.

7.2.2. Уведомить о факте затопления УО.

7.3. Перекрыть компании принять решение по устранению причин затопления.

7.3.1. Перекрыть электро- и газовую 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 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, переделы

8.1. Субподрядчик, уполномоченный УО, имеет право входить в любое помещение или любое другое помещение в здании при наличии разрешения Собственника помещения в любое разумное 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, плановых осмотров.

8.2. При въезде жителей или въезде новых жителей в любое помещение в многоквартирном доме его Собственник, без ограничений, прежний или новый, обязан уведомить Поддрдчика о совершаемом въезде или выезде. При въезде или выезде 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 решениями Общего собрания Собственников сборки и платежи подлежат уплате до 10 числа каждого месяца. Платежи осуществляются в платежные 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 отсутствие Собственника, нанятателя или арендатора - запорты. Окна и двери на балконе, лоджии, веранду должны быть закрыты в отсутствие жителей, а двери на чердак и в подвал опечатаны. В случае длительного отсутствия (более 10 дней) отсутствия Собственников и членов их семей в помещении, оно может быть ими опечатано, а все инженерное оборудование перекрыто (холодное и горячее водоснабжение, газ) электроприборами, обесточено.

10.2. Не допускается нахождение в здании посторонних лиц, не являющихся гостями, приглашенными или посетителями Собственников помещений, нанятателей или арендаторов, включая почтальонов, курьеров, коминужеров, рекламных агентов, интervьюеров, 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 куртков или пепла, использовании свечей или открытого огня, газовых, электрических и вспомогательных устройств, при проведении сварочных работ в доме с феерверками, бенгальскими огнями, хлопушками, ракетами и петардами.

12. Действия домовладельцев в экстремальных и чрезвычайных ситуациях

12. Обнаружение подозрительного предмета

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

12.1 Во все перечисленных случаях:

12.1.1. Не бойтесь, не вскрывайте и не перемещайте находку!

12.1.2. Зафиксируйте время обнаружения предмета и имя находки

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

12.1.4. Обязательно сообщите о проблеме оперативно-следственной группы, либо группы МЧС.

12.1.5. Не забывайте, что вы являетесь самым важным звеном очивидцем.

13. Инструкции информации об эвакуации

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

Получив сообщение от 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 первые 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 слезки. 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 тяжелым 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. Перевозить лифт, перевозить легковоспламеняющиеся, крупногабаритные объекты и предметы, вес которых превышает допустимую грузоподъемность 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 пользования лифтом детей в возрасте до 6 лет.

14.3. При перевозке детей на колеске, необходимо иметь ребенка на руках.

Относитесь бережно к лампам, кнопкам и панелям управления лифта.

**ПЕРЕЧЕНЬ И СТОИМОСТЬ РАБОТ
ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА
ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСУ:
Г. БЕЛГОРОД, УЛ. КОРОЛЕВА, ДОМ № 27**

№	Вид работ	Периодичность	Стоимость на 1 кв. общей площади (рублей в месяц)
I. Содержание помещений общего пользования			
Промыть, м.г			4372,9
1.	Работы по уборке лестничных клеток		6309,96
1.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей лестничных трех этажей	4 раза в неделю	
1.2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей валье третьего этажа	1 раз в неделю	
1.3.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, свайлов для электросчетчиков и слаботоковых устройств	2 раза в год	
1.4.	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в год	
1.5.	Обмывание ступен с пылесосом	2 раза в год	
1.6.	Мытье стен, дверей, окон	2 раза в год	
1.7.	Влажная протирка подставных ящиков	1 раз в месяц	
1.8.	Откачка металлических решеток и примоклив. Уборка площадок перед входами в подъезд	1 раз в неделю	
1.9.	Мытье пола кабинеты лифта	5 раз в неделю	
II. Уборка мусоропровода			
2.	Работы по уборке мусоропровода		0,00
2.1.	Удаление мусора из мусороприемной камеры	5 раз в неделю	
2.2.	Уборка мусороприемных камер	5 раз в неделю	
2.3.	Уборка вокруг выхлопных клапанов мусоропровода	1 раз в месяц	
2.4.	Мытье нижней части ствола и дна бара мусоропровода	1 раз в квартал	
2.5.	Дезинфекция мусороприемника	По мере необходимости	
2.6.	Устранение засорений	По мере необходимости	
III. Уборка придомовой территории			
3.	Работы по уборке придомовой территории		1086,732
3.1.	Хозяйственный период		2,09
3.1.1.	Подметание свежесыпанного снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада	
3.1.2.	Санивание свежесыпанного снега и толщевой стогом свыше 2 см	Через 3 часа во время снегопада	
3.1.3.	Посыпка территории песком или смесью песка с солью/золью	2 раза в сутки во время гололеда	
3.1.4.	Очистка территории от снега высотой более 40 см (или подметание территории, свободных от снежного покрова)	1 раз в двое суток в дни оттепели	
3.1.5.	Очистка территории от льда и льда	1 раз в сутки во время гололеда	
3.1.6.	Очистка крыш от мусора	1 раз в сутки	
3.2.	Теплый период		
3.2.1.	Подметание территории в дни без осадков	1 раз в 2-е суток	
3.2.2.	Подметание территории в дни с осадками до 2 см	1 раз в 2-е суток (70% территории)	
3.2.3.	Подметание территории в дни с осадками свыше 2 см	1 раз в 2-е суток (70% территории)	
3.2.4.	Очистка крыш от мусора	1 раз в 2-е суток	
3.2.5.	Уборка территории	1 раз в 2-е суток	
3.2.6.	Полка газонов, зеленых насаждений	По действующим правилам	
3.2.7.	Сбор мусора в контейнеры и ящики	Постоянно	4830,20
3.2.8.	Уборка и сан. деревьев и кустарников	Постоянно	14552,94
3.3.	Посыпка материалами дорожки на санитарию территории		
3.4.	Выезд КИУ		
4.	Работы по ремонту и обслуживанию конструктивных элементов и внешнее благоустройство		99865,81
IV. Ремонт и обслуживание конструктивных элементов и внешнее благоустройство			
4.1.	Профосмотр конструктивных элементов, в том числе:		
4.1.1.	Общие и частные элементы фасада, кровельных покрытий	6 раз в год	
4.1.2.	Общие и частные элементы фасада, кровельных покрытий	2 раз в год	

Ремонт конструктивных элементов		По мере необходимости	
4.2.	Починка кровельного покрытия и устранение течи	2 раза в год	
4.2.1.	Укрепление защитной решетки водосточной воронки	По мере необходимости	
4.2.2.	Приведение водосточной воронки в надлежащее состояние	По мере необходимости	
4.2.3.	Восстановление поврежденных участков штукатурки и обшивки	По мере необходимости	
4.2.4.	Сучки для ремонт ступеней	По мере необходимости	
4.2.5.	Восстановление трещинок, впадин в подвходе	По мере необходимости	
Техническое обслуживание конструктивных элементов			
4.3.	Укрепление перемычек и подставок	1 раз в год	
4.3.1.	Укрепление косяков, ограждений и перил крылец	По мере необходимости	
4.3.2.	Заделка ступенчатых обвалов, трещин и впадин на чердаке	По мере необходимости	
4.3.3.	Установка или укрепление ручек и защелок на оконных и дверных запорных устройствах	По мере необходимости	
4.3.4.	Установка или укрепление ручек и защелок на оконных и дверных запорных устройствах	По мере необходимости	
4.3.5.	Закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и люков на чердаке	2 раза в год	
4.3.6.	Смазка подвижных частей тех. помещений	1 раз в год	
4.3.7.	Смазка замков тех. помещений	2 раза в год	
4.3.8.	Укрепление и реставрация дверочков	По мере необходимости	
4.3.9.	Укрепление и реставрация дверочков	По мере необходимости	
Внешнее благоустройство			
4.4.	Частичный ремонт тротуарной плитки	По мере необходимости	
4.4.1.	Окраска решетчатых ограждений, оград, МАФ	1 раз в год	
4.4.2.	Установка урн	По мере необходимости	
4.4.3.	Оборудов. урн	1 раз в год	
4.4.4.	Ремонт скамеек, лавочек и т.д.	Постоянно	
4.4.5.	Подкормка деревьев, кустарников	По мере необходимости	
4.4.6.	Подготовка к сезону эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок	1 раз в год	
V. Техническое обслуживание и ремонт внутридомового инженерного оборудования и МОИ			
5.	Работы по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового инженерного оборудования и МОИ		13186,01
Подготовка к сезону эксплуатации			
5.1.	Ремонт и тех. обслуживание насосов ХВС и ГВС	1 раз в год	5188,38
5.1.1.	Приведение насосов в рабочее состояние	1 раз в год	3857,99
5.1.2.	Опрессовка и проверка трубопроводов системы централизованного отопления	1 раз в год	2034,94
5.1.3.	Заполнение воздушных пробов в системе центрального отопления (владельца системы - ступень)	1 раз в год	1331,23
5.1.4.	Испытание трубопроводов системы центрального отопления (Начальника службы)	1 раз в год	2341,53
5.1.5.	Общие и частные осмотры лифтовых установок	1 раз в год	3803,93
5.2.	Общие и частные осмотры лифтовых установок	1 раз в год	5546,77
5.2.1.	Осмотр системы Ю. Внутриваршавские установки	1 раз в год	0,15
5.2.2.	Осмотр системы Ю. Устройства в жилых помещениях Г. м.к.	1 раз в год	0,11
5.2.3.	Общие и частные осмотры общедомовой системы холодного и горячего водоснабжения и водоотведения в технических помещениях	12 раз в год	9548,52
5.2.4.	Общие и частные осмотры линий канализационных сетей, арматура, электрооборудование на лестничных площадках, электр. подстанции, трансформаторных подстанциях, электр. щитах	12 раз в год	3423,17
5.2.5.	Общие и частные осмотры лифтовых установок, лифтов, арматуры, электрооборудования в подвальных помещениях	4 раза в год	22176,55
Техническое обслуживание внутридомовых инженерных сетей и МОИ			
5.3.1.	Ремонт электродвигателя	1 раз в год	13404,26
5.3.2.	Ремонт вентиляторов и мест их обслуживания	1 раз в год	10564,48
5.3.3.	Проверка и приведение в рабочее состояние	1 раз в год	1767,69
5.3.4.	Дератизация	1 раз в год	4855,06
5.3.5.	Материальное обслуживание	Постоянно	15217,49
5.3.6.	Очистка тех. помещений от мусора (от сборного в Г.Т.У. и от мусора в Установке санит. м.к.э.)	1 раз в год	1680,49
5.3.7.	Дезинфекция	1 раз в 2 года	1965,59
5.3.8.	Обслуживание кровли от мусора и льда	1 раз в год	6880,49
5.3.9.	Служебные поездки и обслуживание авто служебных	1 раз в год	0,89
5.3.10.	Поставление в эксплуатацию и обслуживание газопроводов	1 раз в 1 году	3300,35
5.4.	Месячный ремонт		

