



ООО «Экомир ЖБК-1»

**Договор
управления многоквартирным домом**

ООО «Экомир ЖБК-1»

Договор управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: г. Белгород, ул. Королева, д. 29
г. Белгород

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) / _____ (доля в праве собственности)

свидетельством о государственной регистрации права: _____

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

свидетельством о государственной регистрации права: _____

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

свидетельством о государственной регистрации права: _____

от _____, являющийся (есе) собственником (ам) жилого помещения (квартиры) № _____, расположенного в многоквартирном доме № 29 по ул. (пр., бул.) Королева, 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 условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол № 2 от "27" 06 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. Королева, д. 29, 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 – выполнение 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, выполнение факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении актов по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение.
- 2.1.6. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение.
- 2.1.7. Проверка технического состояния общего имущества.
- 2.1.8. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества.
- 2.1.9. Расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника.
- 2.1.10. 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.
- 2.1.11. Хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещениях.
- 2.1.12. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников на действия (бездействия) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.
- 2.1.13. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий.
- 2.1.14. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.
- 2.1.15. Модернизация, приращения, реконструкция общего имущества.
- 2.1.16. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.
- 2.1.17. 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.
- 2.1.18. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом.
- 2.1.19. Выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников.
- 2.1.20. 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, 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.

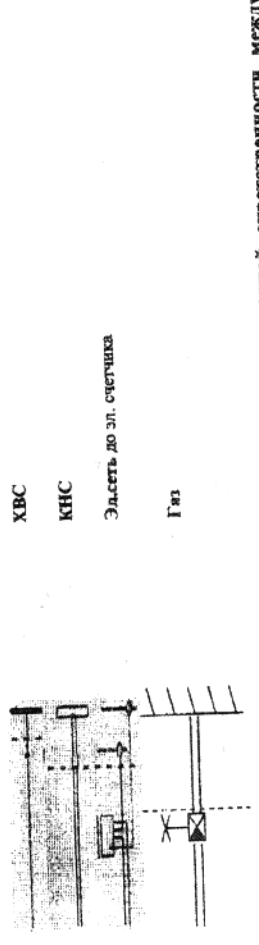
3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 3.1. Управляющая организация обязана:
- 3.1.1. Исполнять обязанности 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 или договорных обязательств.
 - 3.1.3. По требованию Собственников предоставлять головной 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 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 выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью 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. Бережно 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).

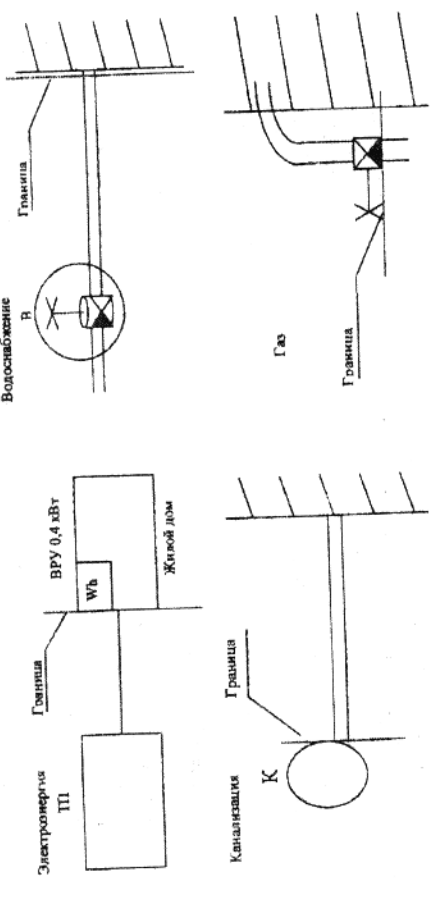
2.3. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирными веляется: 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:
 Электропередача - оконечники питающих кабелей в ВРУ жилого дома;
 Водоснабжение - трубопровод от фасада здания в сторону водомерного угла;
 Канализация - до первого канализационного колодца от подъезда;
 Газ - место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Черной 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 шпортов, 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 и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, вывоз твердых бытовых отходов, аварийно-диспетчерских обслуживаний, а также представительство интересов собственников во всех учреждениях, государственных органах и иных организациях.

На момент заключения настоящего договора тариф по содержанию жилья для дома № 29 ул. Карелова составляет 16,83 руб./м² (плата за вывоз ТБО включена в тариф по содержанию жилья, и составляет 140 руб./м², на момент заключения договора. Тариф за содержание ТБО устанавливается РЭК Белгородской области и составляет на момент заключения договора 0,51 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 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 помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой отсутствию 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. Собранные денежные средства средства удерживаются 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, 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 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, засоряющих канализацию.

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электротехническими, 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 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 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 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 прелусмотренные 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 газопользующего 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 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 внутренней электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующие и запорную арматуру.

3.5.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставок 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 «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 осмотров общего имущества в согласованные с управляющей организацией сроки;
- активирования Собственниками или уполномоченным ими лицом фактов не предоставленных

- 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 исполнением и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного возмездия, 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 «Экспир 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.

нечеткое выполнение является 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 оборудованию, 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 оборудованию, 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 оборудованию, 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 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 потасили 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.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация»
ООО «Экомир ЖБК-1»

г. Белгород, ул. Печтовая, д. 48-А

ИНН 3123294236, КПП 312301001

р/с 40702810702070000356

к/с 30101810300000000985

В ЦАО «ФК Открытие» г. Москва

БИК 044525985 ОГРН 1123123000076

ОКПО 00000000000000000000

Директор ООО «Экомир ЖБК-1»

Иванов В. А.



«Собственник»

(подпись) (ФИО) (печать Собственника (для организации))

Паспортные данные

Приложение №1 к Договору

1. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ВНУТРИДОМОВОГО ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ

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

Работы по ремонту электросетей и электрооборудования	- проведение осмотров (обследований) 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 (лифтичных клеток, вестибюлей, подвалов, чердаков). - восстановление освещения в подвалах, технических технических коридорах во взрывобезопасном исполнении. - ремонт распределительных щитов и вводно-распределительных устройств. - ремонт и замена фидерных кабелей. - 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 в год
Сварочные работы	- проведение ежегодных осмотров инженерного оборудования и коммуникаций здания перед началом отопительного сезона в целях выявления течей сварочных швов. - выполнение сварки трубопроводов во всех пространственных положениях сварного шва на заданные размеры. - выполнение непродвиженных работ.	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.
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, электроавтоматики, телемеханики. Выявление и устранение дефектов в работе аппаратуры.	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.
Работы по обслуживанию лифтового хозяйства	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	Постоянно В соответствии с проектом В течение 3-х суток
Работы по обслуживанию газовых систем и общедомовых технических устройств	Проведение планового технического обслуживания основных механизмов (с остановкой лифтов) 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, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения.	В течение 1 суток
	- локализация протечек, устранение неисправностей в системах организованного водоотлива с кровли и т.д.	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 мусороборанков	1 раз в год
Устранение засора	По мере необходимости

5. ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ ПО УБОРКЕ ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках		
	Оборудование отсутствует	Мусоропровод	Лифт
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	Ежедневно	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа	1 раз в неделю	1 раз в неделю	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, потолочных ящиков	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год
Обмывание пыли с потолков	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
Мытьё лестничных площадок и маршей	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	Предельные 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 кранах 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. 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.)	3 часа
Неисправности во вводной 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 заменой ламп накаливания, выключателей, конструктивных элементов светильников)	1 сутки

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

3. ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ ПО УБОРКЕ ТЕРРИТОРИЙ ДОВОЛДАНИЙ

Малырные работы	2 раза в год
- 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;	По графику
- выполнение работ по ликвидации последствий протечек, проведению и масляной окраски, стен, окон, радиаторов, труб отопления, крыши и их конструктивных элементов. (в местах общего пользования)	По графику
- устранение неисправностей по заявкам жильцов.	
- осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения.	В течение 1-х суток
- проведение осмотра состояния облицовки и штукатурки фасадов в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний периоды).	1 раз в год
- осмотры послеаварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения.	В течение 1-х суток
- герметизация стыков панелей, по заявкам жильцов	По мере необходимости, по имеющимся в тарифе средствам
- ремонт оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусороборанков.	По мере необходимости
- проведение осмотра конструктивных элементов зданий	1 раз в год
- выполнение сварки деталей, узлов, конструкций во всех пространственных положениях сварного шва на заданные размеры и др.	По мере необходимости
- 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.	В течение 7 суток после проведения работ
- выполнение других непредвиденных работ.	По мере необходимости

Вид работ	Периодичность
Холодный период	
Подметание свежеснявшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
Сдвигание свежеснявшего снега толщиной слоя свыше 2см	2 раза в сутки
Посыпка 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 свежеснявшего снега в дни сильных снегопадов	1 раз в сутки
Сдвигание свежеснявшего снега в дни сильных снегопадов	5 раз в неделю
Подметание территории в дни без снегопадов	3 раза в сутки
	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 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, нанятые, 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 изменять, 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 оторванных 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 нанятым/арендатором данного помещения, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членами семьи собственника (наемателя, арендатора) помещения, прикупутой, служащими, агентами, временно проживающими лицами, гостями и приглашенными.

1.4. Собственники помещений в многоквартирном доме обязуются соблюдать, настоящие Правила, регламентирующие содержание здания, лестничных клеток, подвходов жилого здания, веранд, террас, балконов, проходов, рекреационных сооружений (детская, спортивная, бельевая площадки, 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. Ответственный порядок

2.1. Владельцы жилых и нежилых помещений, нанятые, 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 ценные 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 беспокоящих 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, остекленные веранды, лоджии, балконы возможно только после согласования и письменного разрешения УО.

3.5. Выколотывание ковров, одежд, 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, встроены вентиляторы, кондиционеры или на балконе 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 будет 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 релитии 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 конструкцию, а также неэрстраивать, доставлять 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, ступенках лестниц, в кабинках лифтов и на любых поверхностях других элементов совместного пользования.

4.1.5. Выбрасывать не упакованным мусор. Мусор перед сбором 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 раздельных 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 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 ремонта жилых или нежилых помещений для строительного мусора должен быть заказан контейнер за счет Собственника, проводящего ремонт.

4.1.7. Сбрасывать пепел, окурки, бытовую и строительный мусор из окон, с балконов и 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, тряпича, предметы личной гигиены и другие несоответствующие предметы. Ремонтные работы по устранению любого повреждения (блокирования), возникшего вследствие неправильного использования любого санитарного оборудования, производится за счет Собственника помещения в многоквартирном доме, по вине которого произошло такое повреждение.

4.1.9. Затрещивать площадки, устанавливать запирающие 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 разделительных линий, при этом не создавая препятствия проезду спецавтотехники. Собственник не может использовать придомовую территорию для возведения на ней гаражей, установления «фракупек» 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 спецавтотехники (пожарный расчет, милиция, скорая помощь, транспорт аварийных служб, мусоровозы), будет вывозиться на штрафстоянку. По данному факту составляется Акт, а на Собственника автотранспорта составляется протокол.

5.4. В случае нанесения ущерба общей собственности при пользовании транспортными средствами владетель 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 выпаливать собак на детских площадках и песочницах, цветниках и т.п.

5.7. Вождение 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 прутьев или другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов.

5.11. Запрещается установка каких-либо ограждений вокруг элементов конструктивного 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 длиной фаланг 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 нарушению 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. Владелец, выгуливающий домашних животных на территории многоквартирного дома, обязан иметь поводок и совок и должен немедленно убирать за ними экскременты.

6.4. Владелец домашних животных несет полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными, и освобождает 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 повреждениях трубопровода, 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 принимать меры по ограничению ущерба, который они могут вызвать.

7.1.1. Утечка воды внутри помещения.

7.1.2. Перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода.

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

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

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

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

7.1.7. 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 извне:

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. Субпоярщик, уполномоченный УО, имеет право входить в жилое 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 жителя или въезде новых жителей в любое помещение в многоквартирном доме его Собственник, без ограничений, пресечений или новых, обязан уведомить Подрядчика о совершенном въезде или въезде. При въезде или въезде на 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 решением Общего собрания Собственников сборы 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 отсутствие Собственника, напимателя 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 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 нахождение в здании посторонних лиц, не являющихся гостями, приглашенными или посетителями Собственников помещений, нанимателей 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 огнями, 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 взрывными устройствами. Подозреваемые 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 подъезде 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 передвигайте 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 дождаться 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 но 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! Направляйтесь в покинутое помещение только после разрешения ответственных лиц.

13.3. Помните! Паника в любой чрезвычайной ситуации вызывает неосознанные действия, приводящие к тяжелым последствиям. От сосредоточенности и четкости наших действий будет зависеть жизнь и здоровье многих людей нашего дома.

14. Пользование лифтом

14.1. Запрещено:

14.1.1. Пользоваться лифтом во время пожаров и землетрясений.

14.1.2. Перезагружать лифт, перевозить летковослабляющиеся, 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 самопроизвольно 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 детей на коляске, необходимо иметь ребенка на руках. Относиться бережно к панелям, 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 № 29**

№	Вид работ	Периодичность	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 м ² общей площади (рублей в месяц)
I. Содержание помещений общего пользования				
	Площадь, м ²	5703,4	141020,96	2,07
1.	Работы по уборке лестничных клеток	4 раза в неделю		
1.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	1 раз 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, швафов для электрочистилок и слоботных 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 стен, дверей, окон	1 раз в месяц		
1.7.	Влажная протирка почтовых ящиков и прямых. Уборка площадок перед входом в подъезд	1 раз в неделю		
1.8.	Очистка металлических решеток и прямых. Уборка площадок перед входом в подъезд	5 раз в неделю		
1.9.	Мытье пола кабиня лифта	По мере необходимости	67 177,03	0,98
II. Уборка мусоропроводов				
2.	Работы по уборке мусоропроводов	5 раз в неделю		
2.1.	Удаление мусора из мусороприемных камер	5 раз в неделю		
2.2.	Уборка мусороприемных камер	5 раз в неделю		
2.3.	Уборка вокруг загруженных клапанов мусоропровода	5 раз в неделю		
2.4.	Мытье нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц		
2.5.	Дезинфекция мусоросборников	1 раз в квартал		
2.6.	Устранение засорений	По мере необходимости		
III. Уборка придомовой территории				
3.	Работы по уборке придомовой территории		66057,66	0,97
3.1.	Холодный период	1 раз в сутки в дни снегопада		
3.1.1.	Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см	Через 3 часа во время снегопада		
3.1.2.	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	2 раза в сутки во время гололеда		
3.1.3.	Посыпка территории песком или смесью песка с мелиорантами	1 раз в две суток в дни снегопада		
3.1.4.	Очистка территории от снега нанесенного промывочными (или подметание территории, свободных от снежного покрова)	1 раз в 3 суток во время гололеда		
3.1.5.	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в сутки		
3.1.6.	Очистка урн 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 (50% территории)		
3.2.4.	Очистка урн от мусора	1 раз в 2-е суток		
3.2.5.	Уборка газонов	1 раз в 2-е суток		
3.2.6.	Полывка газонов, зеленых насаждений	1 раз в 2-е суток		
3.2.7.	Сезонное выщипывание газонов	По действующим правилам	4681,99	0,07
3.2.8.	Обрезка и снос деревьев и кустарников	Постоянно	19163,42	0,28
3.3.	Прочие материалыные затраты на санитарные содержание			
3.4.	Вывоз КГМ	Постоянно		
IV. Ремонт и обслуживание конструктивных элементов и внешнее благоустройство				
Работы по ремонту и обслуживанию конструктивных элементов и внешнее благоустройство			126645,13	1,85
Профосмотры конструктивных элементов, в том числе:				
4.1.	Общие и частичные осмотры кровельных покрытий	6 раз год		
4.1.1.	Общие и частичные осмотры конструктивных элементов	2 раз в год		
4.2.	Ремонт конструктивных элементов	По мере необходимости		
4.2.1.	Ремонт кровельного покрытия и устранение теч			

4.2.2.	Укрепление защитной решетки водопроводной воронки	2 раза в год		
4.2.3.	Прочистка водопроводной воронки внутреннего водостока	По мере необходимости		
4.2.4.	Восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки	По мере необходимости		
4.2.5.	Смена или ремонт откосы	По мере необходимости		
4.2.6.	Восстановление примылов, входов в подвалы	По мере необходимости		
Техническое обслуживание конструктивных элементов				
4.3.	Утепление подвалов и подьездов	1 раз в год		
4.3.1.	Утепление казарыков, ограждений и перил крылец	1 раз в год		
4.3.2.	Утепление слуховых окон, люков и входов на чердак	По мере необходимости		
4.3.3.	Установка недостающих, частично работных и укрепление слабо укрепленных стел в дверных и оконных заполнениях	По мере необходимости		
4.3.4.	Установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях	По мере необходимости		
4.3.5.	Закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и люков на замки	По мере необходимости		
4.3.6.	Смазывание подвальных дверей	2 раза в год		
4.3.7.	Смазывание замков тех. помещений	1 раз в год		
4.3.8.	Укрепление и реставрация доводчиков	2 раза в год		
4.3.9.	Укрепление и реставрация доводчиков	2 раза в год		
Вышнее благоустройство				
4.4.	Частичный ремонт тротуарной плитки	По мере необходимости		
4.4.1.	Окраска решетчатых ограждений, отряд, МАФ	1 раз в год		
4.4.2.	Установка урн	По мере необходимости		
4.4.3.	Окраска урн	Постоянно		
4.4.4.	Ремонт скамеек, лавочек и т.д.	По мере необходимости		
4.4.5.	Посадка деревьев, кустарников	1 раз в год		
4.4.6.	Подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок	1 раз в год		
4.4.7.	Подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок	1 раз в год		
V. Техническое обслуживание и ремонт внутридомового инженерного оборудования и МОП			157863,93	2,30
Работы по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового инженерного оборудования и МОП				
Подготовка к сезонной эксплуатации				
5.1.	Ремонт и техническое обслуживание задвижек ХВС и ГВС	1 раз в год	7383,69	0,11
5.1.1.	Прочистка ливнеотстоков	1 раз в год	6432,70	0,09
5.1.2.	Опресовка и промывка трубопроводов системы центрального отопления	1 раз в год	4229,84	0,06
5.1.3.	Ликвидация воздушных пробок в системе центрального отопления (насадка системы - стояки)	1 раз в год	887,49	0,01
5.1.4.	Испытание трубопроводов системы центрального отопления (Надзора системы отопления)	1 раз в год	1711,58	0,03
Общие и частичные осмотры и обслуживания				
5.2.	Осмотр системы ЦО. Внутримартирные устройства	1 раз в год	10265,13	0,15
5.2.1.	Осмотр систем ЦО. Устройства в подвальных помещениях (7 мес. отопительного сезона)	7 раз в год	4538,27	0,07
5.2.2.	Общие и частичные осмотры обшедомовой системы холодного и горячего водоснабжения и водопотребления в технических помещениях	12 раз в год	15558,91	0,23
5.2.3.	Общие и частичные осмотры линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования на лестничных площадках, снятие показаний потребленных коммунальных ресурсов	12 раз в год	4621,28	0,07
5.2.4.	Общие и частичные осмотры линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования в подвальных помещениях	4 раза в год	28923,99	0,42
5.2.5.	Общие и частичные осмотры линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования в подвальных помещениях	4 раза в год	28923,99	0,42
Техническое обслуживание внутридомовых инженерных сетей и МОП				
5.3.	Ремонт электрошрифтов	1 раз в год	13863,83	0,20
5.3.1.	Ремонт электрошрифтов	1 раз в год	10919,27	0,16
5.3.2.	Ремонт вентиляторов в местах общего пользования	1 раз в год	2101,48	0,03
5.3.3.	Проверка и прочистка вентиляторов	1 раз в год	2513,35	0,04
5.3.4.	Детализация	Постоянно	19847,83	0,29
5.3.5.	Очистка тех. этаж от мусора со сбором его в тару и отсылой в установленное место	1 раз в год	2738,14	0,04
5.3.6.	Очистка кровли от мусора и грязи	1 раз в 3 года	2301,56	0,03
5.3.7.	Электронизация	1 раз в год	1569,22	0,02
5.3.8.	Снятие показаний и обслуживание теплосчетчиков	7 раз в год	10500,00	0,15
5.3.9.	Техобслуживание вводных и внутренних газопроводов	1 раз в 3 года	4304,52	0,06

Крыша	Вид кровли <u>плоская</u> (указать плоская, оштукатуренная, асфальтная, листовая, и т.п.)
Лифты и лифтовые оборудование	Материал кровли <u>металл</u> Поверх кровли <u>258,1</u> м ² Количество <u>3</u> шт. В том числе: ручных <u>1</u> шт. Подъемы <u>12</u> м ²
Мультипроход	Количество <u>3</u> шт. Количество запорных устройств <u>27</u> шт. Площадь муфт/разъемных камер <u>18</u> м ² Стол муфт/разъемных камер <u>51</u> м ² Количество <u>107</u> шт.
Вентиляционные каналы	Количество <u>3</u> шт.
Воронки водосточные	1. Ø <u>110</u> мм <u>66</u> м
Канализация в местах общего пользования	Количество <u>144</u> шт. Количество <u>27</u> шт.
Электроштанги	ВРУ <u>1</u> шт.
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. Ø <u>76</u> мм <u>330</u> м 2. Ø <u>20</u> мм <u>3096</u> м
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: - задвижек <u>15</u> шт. - кранов и вентилей <u>285</u> шт.
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. Ø <u>57</u> мм <u>51</u> м 2. Ø <u>32</u> мм <u>648</u> м
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. Ø <u>32</u> мм <u>752</u> м
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: - задвижек <u>3</u> шт. - кранов и вентилей <u>25</u> шт.
Коллекторные приборы учета	Эл. шт 1: Электросчетчики общедомовые: Ввод 1 Нефрон ПЭТ-АР-14-0-П № 953802870 Ввод 2 Нефрон ПЭТ-АР-14-0-П № 953803140 МОП Меркурий 230 АМ-02 № 16762976 Лифт Меркурий 230АМ-02 № 16765041 Теплосчетчик Вэлэт № 813099 Расходомер № 983352
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. Ø <u>110</u> мм <u>525</u> м 2. Ø <u>50</u> мм <u>396</u> м
Общая площадь	Всего земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома* в том числе: - застройка <u>998,6</u> м ² - асфальт <u>2 960,0</u> м ² - грунт <u>3 096,4</u> м ² - газы <u>7 145,0</u> м ²

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



Мелкий ремонт		По мере необходимости, но не менее 2-х раз в год	1 раз в год	0,03
5.4.1.	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов			0,01
5.4.2.	Ремонт ВРУ			
VI. Прочее				
6.1.	Транспортные расходы	Постоянно	21256,57	0,31
6.2.	Электроэнергия на ОДН	Постоянно	135573,18	1,98
6.3.	Заплаты на охрану труда работников РЭС	Постоянно	3241,89	0,05
6.4.	Утилизация люминесцентных ламп	По мере необходимости	468,00	0,01
6.5.	Непредвиденные работы по текущему ремонту общего имущества жилого дома	По мере необходимости	5867,20	0,09
6.6.	Услуги ООО «РРКЦ»	Постоянно	14814,68	0,22
6.7.	Заплаты по управлению домом	Постоянно	55588,18	0,81
Итого			819819,82	11,98
7.	Содержание и текущий ремонт лифта	Постоянно	236 120,76	3,45
8.	Вывоз ТБО	Постоянно	95 817,12	1,40
Итого с учетом ТБО			1151757,70	16,83



Перечень общего имущества многоквартирного дома

1. Адрес многоквартирного дома ул. Корольова, д. 29
2. Серия, тип постройки жилье дома, многоквартирный
3. Год постройки 1978
4. Этажность 9
5. Количество квартир 107
6. Общая площадь многоквартирного дома (с лоджиями, балконами, коридорами и лест.) Клетками) 7 019,00 м²
7. Общая площадь жилых помещений 5 712,2 м²
8. Общая площадь нежилых помещений 530,3 м²
9. Степень износа по данным государственного технического учета 35 %
10. Год последнего комплексного капитального ремонта
11. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома* 14 200 м²
12. Кадастровый номер земельного участка 31:16:0220109:38

Наименование элемента общего имущества	Параметры
Места общего пользования	1 Помещения и инженерные коммуникации общего пользования Площадь <u>1 748,6</u> м ²
Лестничные клетки	Площадь <u>253,8</u> м ²
Лифтовые и иные шахты	Количество: лифтовых шахт <u>3</u> шт. Площадь <u>899,9</u> м ²
Технические этажи	Площадь <u>899,9</u> м ²
Технические подвалы	Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. Электрические сети; 2. Сети холодного водоснабжения; 3. Канализационные сети; 4. Сети теплоснабжения; 5. Сети центрального отопления; 6. Сети горячего водоснабжения; Перечень установленного инженерного оборудования: 1. Водосливной узел; 2. Лестничная клетка