



ООО «Экомпр ЖБК-1»

Договор управления многоквартирным домом

Этот договор заключается в соответствии со статьями 161-167 Гражданского кодекса Российской Федерации и действующим законодательством Российской Федерации в сфере управления многоквартирными домами.

Сторонами настоящего договора являются:

- 1. Заказчик — собственники помещений в многоквартирном доме, являющиеся членами общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее — Собственники).
- 2. Исполнитель — Общество с ограниченной ответственностью «Экомпр ЖБК-1» (ИНН/ОГРН 50/0708383080, ОГРН/ОГРНИП 1050000305077, ОГРНО/ОГРНИФ 1050000305077, ОГРНО/ОГРНИФ 1050000305077, ОГРН/ОГРНИП 1050000305077, ОГРНО/ОГРНИФ 1050000305077).

Стороны заключили настоящий договор о том, что Исполнитель обязуется по поручению Собственников осуществлять управление многоквартирным домом (далее — Домом), расположенным по адресу: г. Москва, м. Южная Бульвар, д. 11, в том числе:

- оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- оказывать услуги по управлению многоквартирным домом;
- оказывать услуги по эксплуатации помещений, оборудования и иных объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- оказывать услуги по управлению коммунальными услугами;
- оказывать услуги по управлению коммунальными услугами;
- оказывать услуги по управлению коммунальными услугами;

Собственники обязуются:

- вносить плату за пользование многоквартирным домом;
- вносить плату за пользование коммунальными услугами;
- вносить плату за пользование коммунальными услугами;
- вносить плату за пользование коммунальными услугами;
- вносить плату за пользование коммунальными услугами;
- вносить плату за пользование коммунальными услугами;

Исполнитель обязуется:

- предоставлять Собственникам отчеты об исполнении обязательств по настоящему договору;
- предоставлять Собственникам отчеты об исполнении обязательств по настоящему договору;
- предоставлять Собственникам отчеты об исполнении обязательств по настоящему договору;
- предоставлять Собственникам отчеты об исполнении обязательств по настоящему договору;
- предоставлять Собственникам отчеты об исполнении обязательств по настоящему договору;

Плата за пользование многоквартирным домом и коммунальными услугами устанавливается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и публикуется в установленном порядке. Исполнитель несет ответственность за качество оказываемых услуг и соблюдение сроков их оказания. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует до подписания нового договора.

ООО «Эжмир ЖБК-1»

Договор управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: г. Белгород, ул. Губкина, д. 4/1-4п

г. Белгород

« 3 » 04 2016 года

ООО «Эжмир ЖБК-1», в лице директора Кудрявцев Виталия Анагольевича, 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 (ся) собственником (ми) жилого помещения (квартиры) № _____, расположенного в многоквартирном доме № 4/1-4п по ул. (пр., бул.) Губкина, общей площадью _____ м², именуемый (ые) в дальнейшем «Собственник (и)», дал(е) 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 № 1 от "14" 03 2016 г.), согласованных с Управляющей организацией.

1.2. Условия настоящего Договора являются единственными 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.

Губкина, д. 4/1-4п именуемо.

организаций, а также заключение с ними договоров от собственников 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 собственника имени и за счет Собственников, либо от имени и за счет Собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту.

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

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

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

2.1.7. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственников.

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

2.1.9. Проверка технического состояния имущества общего имущества.

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

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

2.1.12. 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 (дача 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.

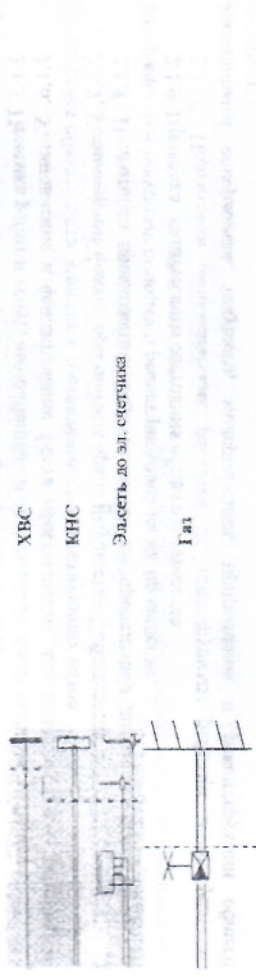
2.2. Содержание и текущий ремонт общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнем работ по содержанию и ремонту внутридомового инженерного оборудования, согласно Приложению № 1 к настоящему договору, являющимся неотъемлемой частью договора.

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

По согласию сторон за дополнительную плату, Управляющей организацией могут быть оказаны дополнительные, заранее не предусмотренные настоящим договором работы 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.

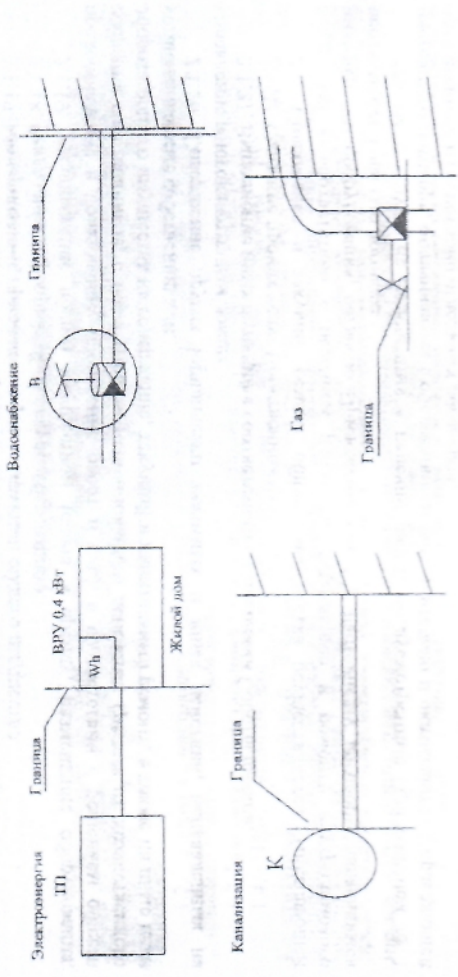
Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирами является: на системе водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль); на системе канализации - раструб тройника на стояке; по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО,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

Электроэнергия - оконечники питающих кабелей в ВРУ жилого дома;
Водоснабжение - турбопровод от фасада здания в сторону водомерного 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. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.1.1 - 2.1.22 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 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 контролирурующие 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 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 здоровья проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана информировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

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

3.3. Собственник обязуется:

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

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

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

3.3.4. 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

3.4. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

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

3.6. 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 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 № 44-НП ул. Доккина составляет 1153 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 951 руб./м². Общая стоимость платы за вывоз ТБО составляет 140 руб./м²).

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

Размер и порядок оплаты за капитальный ремонт установлен ЖК РФ (гл. 15).

4.2. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества вносится собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размере, указанным в квитанции.

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

4.4. Не использование собственником, и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание жилья помещения и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесенные 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 учитываются Управляющей организацией на едином счете.

4.6. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, причинением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

— в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение.

сбрасывания в санитарный унитаз мусора и отходов, засоряющих канализацию.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.18. При отчуждении помещения третьим лицам, уведомить об условиях настоящего Договора, которые являются обязательными для покупателя жилого помещения 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 принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения.

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

3.5. Собственник не вправе:

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

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

3.5.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

невыполнение являлось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения Договора, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, об этом 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 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 невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

6. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

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

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

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

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случаях предусмотренных действующим законодательством, если Собственники погасили задолженность перед Управляющей организацией и 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 уведомлении одной из Сторон другой Стороной о желании его продолжить.

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

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

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

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с « 3 » 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 организацией;
- участия Собственников или уполномоченного ими лица в проведении осмотров общего имущества в согласованные с управляющей организацией сроки;
- активирования Собственниками или уполномоченным ими лицом фактов не предоставления 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.

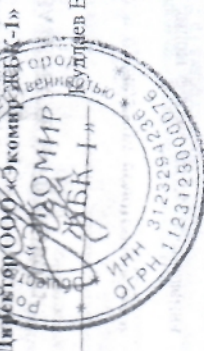
10.4. Местом хранения материалов общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, решений (актов, доверенностей) собственников помещений многоквартирного дома, договоров управления многоквартирным домом является офис управляющей организации: Ул. Почтовая, д. 48-а.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

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

ИНН 3123294236, КПП 312301001
 р/с 40702810702070000356
 к/с 30101810300000000985
 В ПАО «ФК Открытие» г. Москва
 БИК 044525881 ОИРН123123000076
 ОКПО 02882053

Директор ООО «Экомир ЖСК-1»



Паспортные данные

(полное) (Ф.И.О.) (датель Собственности (для организации))

Приложение №1 к Договору

1. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ
 ВНУТРИДОМОВОГО ИНЖЕНЕРНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

Вид работ	Состав работ	Периодичность
Санитарно-технические работы	II	III
	<ul style="list-style-type: none"> - проведение осмотров (обследований) инженерного оборудования и коммуникаций здания перед началом отопительного сезона. - осмотр послесварийных повреждений, пожаров, аварийный стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения. - устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечение их удельной производительности - функциональность (в местах общего пользования) - проверка с решением внутренней канализации и до ввода на выгусте. - устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения, обеспечивающее их удельную производительность - выполнение работ по устранению неисправностей по звонкам жильцов 	<ul style="list-style-type: none"> 1 раз в год В течение 1-х суток В течение 3-х суток В течение 1-х суток В течение 3-х суток при наличии доступа 1 раз в год По мере поступления заявок, с предоставлением доступа

Работы по ремонту электросетей и электрооборудования	- проведение осмотров (обследований) электросетей и электрооборудования в период подготовки к отопительному сезону (весенне-летний и осенне-зимний периоды). - осмотры послесварийных повреждений, пожаров, аварийного стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения. - ремонт электрооборудования служебных и вспомогательных помещений (лестничных клеток, вестибюлей, подвалов, чердаков) - восстановление освещения в подвалах темподпольных, технических коридорах во взрывобезопасном исполнении. - ремонт распределительных щитов и вводно-распределительных устройств. - ремонт и замена светильников. Замена ламп накаливания. Замена автоматов. - устранение неисправностей по звонкам 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 В течение 3-х суток По необходимости 1 раз в год в период подготовки к работе в осенне-зимний период Приборы учёта – поверка 1 раз в 4 года В соответствии с договорами, заключёнными с соответствующими специализированными организациями. Постоянно
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 непредвиденных работ.	По необходимости 1 раз в год в период подготовки к работе в осенне-зимний период Приборы учёта – поверка 1 раз в 4 года В соответствии с договорами, заключёнными с соответствующими специализированными организациями. Постоянно
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. Регулирование и проверка по классам точности всех видов контрольно-измерительных приборов, авторегуляторов и автоматов питания.	По необходимости 1 раз в год в период подготовки к работе в осенне-зимний период Приборы учёта – поверка 1 раз в 4 года В соответствии с договорами, заключёнными с соответствующими специализированными организациями. Постоянно
Работы по обслуживанию лифтового хозяйства	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. Постоянно

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 (осенне-летний и осенне-зимний периоды) - осмотры конструктивных элементов кровли после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения. - локализация протечек, устранение неисправностей в системах организованного водоотлива с кровли и т.д.	По мере необходимости В течение 1 суток В течение 3-х суток (в сезонный период)

4. ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ МУСОРОПРОВОДОВ

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

5. ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ ПО УБОРКЕ ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК

Вид работ	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
Мытье пола кабины лифта		1 раз в неделю	Дело
Влажная протирка стен, дверей, плафонов, оконных решёток, чердачных лестниц, шкафов для электросчётчиков и слаботоковых устройств, почтовых ящиков	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
Мытье окон	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

6. ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ ПИЖЕВЕРНОГО 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 кранах горячей, холодной воды	
Электроборудование	
Повреждение одного из кабелей питающих здание. Отключение системы питания 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.п.)	В течение времени, необходимого для прибытия обслуживающего персонала, но не более 2-х часов.
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников.	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и отходящих линий	3 часа
Неисправности в системе освещения мест общего пользования (с заменой ламп накаливания, выключателей, конструктивных элементов светильников)	1 сутки

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

Малые работы	<ul style="list-style-type: none"> - подготовка к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний периоды); - выполнение малых работ, связанных с устранением неисправностей отдельных конструктивных элементов здания или оборудования в нем; - выполнение работ по ликвидации последствий протечек, проделанию и масляной окраски, стеч, окон, радиаторов, труб отопления, крыши и их конструктивных элементов (в местах общего пользования); - устранение неисправностей по заявкам жильцов; - осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения; - проведение осмотров состояния облицовки и штукатурки фасадов в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний периоды); - осмотры послеаварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения; - герметизация стыков панелей, по заявкам жильцов 	<ul style="list-style-type: none"> По графику По графику В течение 1-х суток 1 раз в год В течение 1-х суток По мере необходимости, по имеющимся в тарифе средствам По мере необходимости 1 раз в год По мере необходимости
Структурные работы	<ul style="list-style-type: none"> - ремонт оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнерно-мусоросборников; - проведение осмотров конструктивных элементов зданий 	<ul style="list-style-type: none"> По мере необходимости
Сварочные работы	<ul style="list-style-type: none"> - выполнение сварки деталей, узлов, конструкций во всех пространственных положениях сварного шва на заданных размерах и др. 	<ul style="list-style-type: none"> По мере необходимости
Подсобные работы	<ul style="list-style-type: none"> - приведение в порядок чердачных и подвальных помещений после производства ремонтно-строительных работ, после ликвидации аварий, от случайного мусора, Погрузка крупногабаритного мусора, металлолома, вторичного сырья. Складские работы; - выполнение других непредвиденных работ. 	<ul style="list-style-type: none"> В течение 7 суток после проведения работ По мере необходимости

3. ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ ПО УБОРКЕ ТЕРРИТОРИЙ ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕЙ

Вид работ	Холодный период	Периодичность
Подметание свежесвалившего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада	
Сдвигание свежесвалившего 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 свежесвалившего снега в дни сильных снегопадов	1 раз в сутки	
Уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю	
Сдвигание свежесвалившего 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, содержания 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 оговоренных 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 «обязательными собственника жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме» понимаются правила, обязательные к выполнению как Собственником любого помещения в многоквартирном доме, так и нанимателем и арендатором данного помещения, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членами семьи собственника (нанимателя, арендатора) помещения, прислужной, служащими, агентами, временно проживающими лицами, гостями и приглашенными.

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

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

2. 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 песни должны быть настолько тихими, чтобы не беспокоить соседей. Стиральные или посудомоечные машины, пылесосы не должны работать в будние дни с 9 часов вечера до 7 часов утра, и в это же время не должны быть никаких беспокойных 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.

балкона, белье и одежду для просушки следует также размещать ниже лерня. 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, банки, коробки или воспламеняющиеся материалы и т.д., содержать на балконе или лоджии животных и птиц.

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

3.5. Выношение ковров, одежды, постельных принадлежностей должно производиться не на балконах 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, ветровые 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/у) будет (ут) нести ответственность в соответствии с законодательством РФ и «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Госстроем России от 27.09.2003 г. № 170, зарегистрированными в Минюсте РФ от 15.10.2003 г. № 5176.

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

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

4. Ограничения по использованию объектов общего имущества и совместного пользования

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

Запрещается:

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

4.1.2. Проводить в помещениях или элементах совместного пользования какие-либо работы, которые могут привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, дорабатывать 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 сбросом в мусорные контейнеры или мусоропровода 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.

дальней, 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 диких 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. Владелец, выгуливающий домашних животных на территории многоквартирного дома, обязан иметь ошейник и поводок и должен немедленно убирать за ними экскременты.

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

6.5. Все животные, выводимые за пределы помещения, должны быть 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 водопровода, канализационной системы, систем подачи газа и электричества в квартирах, нежилых помещениях или на площадках, находящихся в совместном владении, необходимо немедленно сообщить и как можно быстрее принимать 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 открывать 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 произвести работы с привлечением средств домоваладельцев, 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.

4.1.6. Замоксортировать территорию, находящиеся в общем пользовании. Если доведение воды до квартиры на этажах площадки привели к загрязнению, мусор и его следы должны быть удалены сразу же, как только это позволяет 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. Сортировать мусор, окурки, бытового и строительный мусор из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проемы, испушенные окурки в мусоропровод. Запрещается курение на лестничных площадках и местах общего пользования в доме.

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

4.1.9. Загромождать площадки, устанавливать заграждения устройства или иным способом блокировать свободный доступ на межэтажные 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 возведения на ней гаражей, установления «ракушек» для легковых машин и мотоциклов, строительства хозяйственных построек, разведения отародов и т.п. 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, транспорт аварийных служб, мусоровозы), будет вывозится 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 владельцев транспортного средства или Собственник жилого или нежилого помещения, к кому он (а) приехал (а), обязан 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 выгуливать собак на детских площадках и песочницах, цветниках и т.д.

5.7. Вожделение и парковка автомобилей и мотоциклов разрешается по внутренним дорогам, на стоянках и в гаражах. Жители или посетители, едущие на велосипедах по территории, 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 споманных 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.

7.4. Сопоставить в истинном, ложном, ситуационном, эвристическом, эмпатическом и иных обозначениях 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, 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, прежний или новый, обязан уведомить Подрядчика о своем полном въезде или въезде. При въезде или въезде из помещения Собственник должен убрать за собой контейнеры и коробки, а также мусор и грязь, возникшие в результате такого переезда.

9. Взаимодействие Собственников помещений с руководителями и работниками УО

9.1. Все установленные решением Общего собрания Собственников сборы 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, нанятого или арендатора - запорты. Окна и двери на балконе, лоджии, веранду должны быть закрыты в отсутствие жителей, а двери на чердаке и в подвале 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) электроприборами обесточены.

10.2. Не допускается нахождение в здании посторонних лиц, не являющихся гостями, приглашенными или посетителями Собственников помещений, нанятыми или арендаторами, 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 феерверками, 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. Подобные предметы обнаруживаются на лестничных клетках, около дверей квартир, в местах общего пользования дома, на придомовой территории. Если обнаруженный предмет не должен, как вам кажется, находиться «в этом месте, в это время», не оставляйте этот факт без внимания! Если вы обнаружили подозрительный предмет в подъезде своего дома, опросите соседей, возможно, он принадлежит им. Если владелец не установлен - немедленно сообщите о находке в ваше отделение милиции, МЧС, УО.

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

12.1.3. Постарайтесь сделать так, чтобы люди отошли как можно дальше от опасной находки.
12.1.4. Обязательно дождитесь прибытия оперативно-следственной группы, либо группы МЧС.
12.1.5. Не забывайте, что вы являетесь самым важным очевидцем.

13. Получение информации об эвакуации

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

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

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

13.1.1. Возьмите личные документы, деньги, ценности.

13.1.2. Отключите электричество, воду, газ.

13.1.3. Окажите помощь по эвакуации пожилым и тяжелобольным людям.

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. Перегружать лифты, перевозить легкоиспальменяющиеся, крупногабаритные объекты и предметы, вес которых предельно допустим грузоподъемности лифта.

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

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

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

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

Относитесь бережно к лампам, кнопкам и панелям управления лифта.

ИЗВЪЩЕНИЕ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА
 МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСУ:
 Г. БЕЛГОРОД, УЛ. ГУБКИНА, ДОМ №4 (1-4 подъезды)

№	Вид работ	Периодичность	Головая плата (рублей)	Стоимость на 1 м ² обмен площади (рублей в месяц)
I. Содержание помещений общего пользования				
1.	Работы по уборке лестничных клеток		46309,90	1,34
1.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	4 раза в неделю		
1.2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в неделю		
1.3.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботоковых устройств	2 раза в год		
1.4.	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в год		
1.5.	Обметание пыли с потолков	2 раза в год		
1.6.	Мытье стен, дверей, окон	2 раза в год		
1.7.	Влажная протирка почтовых ящиков	1 раз в месяц		
1.8.	Очистка металлических решеток и притворков. Уборка площадок перед входом в подъезд	1 раз в неделю		
II. Уборка придомовой территории				
2.	Работы по уборке придомовой территории		72291,39	2,08
2.1.	Холодный период			
2.1.1.	Подметание свежесвалившегося снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада		
2.1.2.	Сваливание свежесвалившегося снега толщиной свыше 2 см	Через 3 часа во время снегопада 2 раза в сутки во время гололеда		
2.1.3.	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в двое суток в дни снегопада		
2.1.4.	Очистка территорий от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от свежего покрова)	1 раз в 3 суток во время гололеда		
2.1.5.	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в сутки		
2.1.6.	Очистка урн от мусора			
2.2.	Теплый период			
2.2.1.	Подметание территории в дни без осадков	1 раз в 2-е суток		
2.2.2.	Подметание территорий в дни с осадками до 2 см	1 раз в 2-е суток (70% территорий)		
2.2.3.	Подметание территорий в дни с осадками свыше 2 см	1 раз в 2-е суток (50% территорий)		
2.2.4.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки		
2.2.5.	Уборка газонов	1 раз в 2-е суток		
2.2.6.	Поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в 2-е суток		
2.2.7.	Сезонное выкашивание газонов	2 раза в год		
2.2.8.	Обрезка и спил деревьев и кустарников	По действующим правилам		
2.2.9.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки		
2.3.	Прочие материальные затраты на санитарное содержание	Постоянно	3106,34	0,09
2.4.	Вывоз КГМ	Постоянно	9712,08	0,28
III. Ремонт и обслуживание конструктивных элементов и внешнее благоустройство				
3.	Работы по ремонту и обслуживанию конструктивных элементов и внешнее благоустройство		48947,55	1,41
Профосмотры конструктивных элементов, в том числе:				
3.1.	Общие и частные осмотры кровельных покрытий	6 раз год		
3.1.2.	Общие и частные осмотры конструктивных элементов	2 раза в год		
3.2.	Ремонт конструктивных элементов			
3.2.1.	Ремонт кровельного покрытия и устранение течи	По мере необходимости		
3.2.2.	Укрепление защитной решетки водоливной воронки	2 раза в год		

3.2.3.	Промычка водоливной воронки при треске подоконка	По мере необходимости		
3.2.4.	Обшивки	По мере необходимости		
3.2.5.	Смена или ремонт откосы	По мере необходимости		
3.2.6.	Восстановление приямков, входов в подвалы	По мере необходимости		
Техническое обслуживание конструктивных элементов				
3.3.1.	Утепление подвалов и подъездов	1 раз в год		
3.3.2.	Укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	1 раз в год		
3.3.3.	Закрывать слуховых окон, люков и входов на чердак	По мере необходимости		
3.3.4.	Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укреплённых стекол в дверных и оконных запорных устройствах	По мере необходимости		
3.3.5.	Установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных запорных устройствах	По мере необходимости		
3.3.6.	Закрывать подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и люков на замки	По мере необходимости		
3.3.7.	Смазывание подъездных дверей	2 раза в год		
3.3.8.	Смазывание замков тех. помещений	1 раз в год		
3.3.9.	Укрепление и регулировка доводчиков	2 раза в год		
Внешнее благоустройство				
3.4.1.	Частичный ремонт тротуарной плитки	По мере необходимости		
3.4.2.	Окраска решетчатых ограждений, оград, МАФ	1 раз в год		
3.4.3.	Установка урн	По мере необходимости		
3.4.4.	Окраска урн	1 раз в год		
3.4.5.	Ремонт скамеек, качелей и т.д.	Постоянно		
3.4.6.	Посадка деревьев, кустарников	По мере необходимости		
3.4.7.	Подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок	1 раз в год		
IV. Техническое обслуживание и ремонт внутридомового инженерного оборудования и МОП				
4.	Работы по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового инженерного оборудования и МОП		80699,65	2,33
Подготовка к сезонной эксплуатации				
4.1.1.	Ремонт и тех. обслуживание задвижек ХВС и ГВС	1 раз в год	10041,82	0,29
4.1.2.	Прочистка люков стоков	1 раз в год	1904,86	0,06
4.1.3.	Опрессовка и промывка трубопроводов системы центрального отопления	1 раз в год	1951,58	0,06
4.1.4.	Ликвидация воздушных пробок в системе центрального отопления (наладка системы - стояки)	1 раз в год	291,65	0,01
4.1.5.	Испытание трубопроводов системы центрального отопления (Наладка системы отопления)	1 раз в год	1015,57	0,03
Общие и частные осмотры и обследования				
4.2.1.	Осмотр системы ЦО. Внутриквартирные устройства	1 раз в год	5204,60	0,15
4.2.2.	Осмотр систем ЦО. Устройства в подвальных помещениях (7 мес. Отопительный сезон)	7 раз в год	3479,34	0,10
4.2.3.	Общие и частные осмотры общедомовой системы холодного и горячего водоснабжения и водоотведения в технических помещениях	12 раз в год	5992,24	0,17
4.2.4.	Общие и частные осмотры линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования на лестничных площадках, снятие показаний потребленных коммунальных ресурсов	12 раз в год	3423,17	0,10
4.2.5.	Общие и частные осмотры линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования в подвальных помещениях	4 раза в год	7329,38	0,21
Техническое обслуживание внутридомовых инженерных сетей и МОП				
4.3.1.	Ремонт электротростков	1 раз в год	7958,87	0,23
4.3.2.	Ревизия вентилей в местах общего пользования	1 раз в год	6823,51	0,20
4.3.3.	Проверка и промывка вентканалов	1 раз в год	1217,68	0,04
4.3.4.	Дератизация	1 раз в год	1936,06	0,06
4.3.5.	Аварийное обслуживание	Постоянно	10058,94	0,29
4.3.6.	Очистка тех. этажей от мусора со сбором его в тару и отходской в установленное место	1 раз в год	1054,61	0,03
4.3.7.	Электроизмерения	1 раз в 3 года	1412,00	0,04
4.3.8.	Очистка кровли от мусора и грязи	1 раз в год	1054,61	0,03
4.3.9.	Техобслуживание входных и внутренних газопроводов	1 раз в 3 года	2181,34	0,06
4.3.10.	Снятие показаний и обслуживание теплосчетчиков	7 раз в год	5250,00	0,15

4.4.	Мелкий ремонт	0,04	0,02
4.4.1.	Трубопроводы	не менее 2х раз в год	0,02
4.4.2.	Ремонт ВРУ	1 раз в год	0,02
У. Прочие			
5.1.	Транспортные расходы	Постоянно	10772,89
5.2.	Эксплуатация ОДН	Постоянно	41860,91
5.3.	Затраты на оплату труда работников РЭС	Постоянно	1640,86
5.4.	Утилизация коммунальных павп	По мере необходимости	356,01
5.5.	Непредвиденные работы по текущему ремонту общего имущества жилого дома	По мере необходимости	2630,64
5.6.	Услуги ООО "РРКЦ"	Постоянно	6642,36
5.7.	Условно-постоянные затраты	Постоянно	26300,68
Итого			351271,27
6.	Выход ТБО		48560,4
Итого с учетом ТБО			399831,67

«Управляющая организация»
 ООО «Экомир ЖБК-1»
 г. Белгород, ул. Почтовая, д. 48-А
 ИНН 3123294236, КПП 312301001
 р/с 40702810702070000356
 к/с 30101810300000000985
 В ПАО «ФК Открытие» г. Москва
 БИК 044525985 ОИРН 1123123000076
 ОКПО 92882953

Директор ООО «Экомир ЖБК-1»
 _____ Кулаев В. А.

Перечень общего имущества многоквартирного дома

1. Адрес многоквартирного дома _____ ул. Губкина, д. 4
2. Серия, тип постройки _____ жилой дом, многоквартирный _____;
3. Год постройки, _____ 1977 (1-4 подвезды);
4. Этажность, _____ 5 (1-4 подвезды);
5. Количество квартир _____ 62;
6. Общая площадь многоквартирного дома (с лоджиями, балконами, коридорами и лестн. клетками) _____ 5 999,7 м²;
7. Общая площадь жилых помещений _____ 5 349,4 м²;
8. Общая площадь нежилых помещений _____ 104,3 м²;
9. Степень износа по данным государственного технического учета _____ 3%, (1-4 подвезды);
10. Год последнего комплексного капитального ремонта _____ 2015 (1-4 подвезды);
11. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома* _____ 2 575,9 м²;
12. Кадастровый номер земельного участка _____ 31-16-0220016:28 (1-4 подвезды);

Наименование элемента общего имущества	Параметры	
	Площадь	Количество
I Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Места общего пользования	Площадь _____ 1443,1 м ²	
Лестничные клетки	Площадь _____ 55,6 (1-4 подвезды) м ²	
Технические этажи	Площадь _____ м ²	
Технические подвалы	Площадь _____ 1048,4 (1-4 подвезды) м ²	
Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал:		
	1. Электрические сети;	
	2. Сети холодного водоснабжения;	
	3. Канализационные сети;	
	4. Сети Интернет связи;	
	5. Сети теплого отопления;	
	6. Сети горячего водоснабжения;	
Перечень устройств инженерного оборудования:		
	1. Водомерный узел;	
	2. Теплообменник централизованного отопления;	
	3. ИПП горячей воды;	
Кровля	Вид кровли _____ плоская (указать площадь, окрасочная, двускатная, иное)	
Вентиляционные клапаны	Материал кровли, мастика, Попадали в кровлю _____ 693,2 (1-4 подвезды) м ²	
	Количество _____ 103 шт.	

Воронки водосточные	Количество _____ 5 шт.	1. Ø 110 мм _____ 138 м
Светильники в местах общего пользования	Количество _____ 159 шт.	Количество _____ 159 шт.
Электрониксы	Количество _____ 31 шт.	ВРУ _____ 2 шт.
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал и протяженность:	
	1. Ø 90 мм _____ 44 м	
	2. Ø 63 мм _____ 120 м	
	3. Ø 50 мм _____ 120 м	
	4. Ø 25 мм _____ 214,3 м	
	5. Ø 40 мм _____ 35 м	
	6. Ø 57 мм _____ 78 м	
Количество стояков _____ 102 шт.		
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек _____ 12 шт., - кранов и вентилей _____ 241 шт.	
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность:	
	1. Ø 90 мм _____ 30 м	
	2. Ø 50 мм _____ 30 м	
	3. Ø 25 мм _____ 216 м	
	4. Ø 57 мм _____ 40 м	
	5. Ø 89 мм _____ 10 м	
	6. Ø 32 мм _____ 135 м	
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность:	
	1. Ø 50 мм _____ 140 м	
	2. Ø 40 мм _____ 20 м	
	3. Ø 32 мм _____ 381 м	
	5. Ø 25 мм _____ 351 м	
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек _____ 6 шт., - кранов и вентилей _____ 36 шт.	
Коллективные приборы учета	Эл. щит I (1-4 подвезды); Электросчетчики общедомовые; Ввод I Меркурий 230 АМ-03 № 28375447 МОП Нейрон НЭП-АР-14-Р-П № 95/08/04/506 Теплосчетчик ВКТ-7 № 267094 Расходомер ПРЭМ № 631757	
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность:	
	1. Ø 50 мм _____ 27 м	
	2. Ø 110 мм _____ 441 м	
Общая площадь	Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома* _____ 2 575,9 м ²	
	в том числе:	
	- застройка _____ 738,6 (1-4 подвезды); 792 (5 подвезды) м ²	
	- асфальт _____ 573,0 м ²	
	- грунт _____ 314,8 м ²	
	- газон _____ 157,5 м ²	

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

Управляющая организация»
 ООО «Экомир ЖБК-1»
 г. Белгород, ул. Почтовая, д. 48-А
 ИНН 3123294236, КПП 312301001
 р/с 40702810702070000356
 к/с 30101810300000000985
 В ПАО «ФК Открытие» г. Москва
 БИК 044525985 ОИРН 1123123000076
 ОКПО 92882953

Директор ООО «Экомир ЖБК-1»
 _____ Кулаев В. А.