

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 пожилых и тяжелобольных людей.

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

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

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

14. Пользование лифтом

14.1. Запрещено:

14.1.1. Пользоваться лифтом во время пожаров и землетрясений;

14.1.2. Перегружать лифт, перевозить легковоспламеняющиеся, 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 самостоятельно лифтом детей в возрасте до 6 лет.

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

14.4. Относитесь бережно к лампам, кнопкам и панелям управления лифта.

«Управляющая организация»

ООО «Экомир ЖБК-1»

«Собственник»

308013, г. Белгород, ул. Коммунальная,
д. 15, корпус 1

ОКПО 92882953 ОГРН 1123123000076

ИНН 3123294236, КПП 312301001

р/с 40702810007000008944

к/с 30101810100000000633

БИК 041403633

в Белгородское отделение №8592

ПАО Сбербанк и г. Белгород

эл. почта: ecomirgbk@yandex.ru

официальный сайт: ecomirgbk.com

г. Белгород, ул. Коммунальная, д. 15, корпус 1

ИНН 3123294236, ОГРН 1123123000076

ООО «Экомир ЖБК-1»

Директор

С.А. Кулаев

(подпись) _____ (Ф.И.О.)



ООО «Экомир ЖБК-1»

Договор
управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу:
Белгородская область, Белгородский район,
п. Разумное, ул. Добролюбова, д. 3

Договор

управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
Белгородская область, Белгородский район, п. Разумное, ул. Добролюбова, д. 3

« 14 » 11 2018 года

ООО «Юмбир ЖБК-1» (ИНН 3123294236), в лице директора Кулаева Виталия
Анатолевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая
организация» с одной стороны, и

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)

являющийся (сы) собственником (нежилого (ых) помещения (й), квартир (ы) № _____, комната
(ы) в коммунальной квартире № _____), общей площадью _____ кв. м, жилой площадью _____
_____ кв. м., доля в праве _____ (далее – «Собственник»)
многоквартирного дома (далее – «МКД»), расположенного по адресу: 308510, Белгородская
область, Белгородский район, п. Разумное, ул. Добролюбова, д. 3, на основании

(документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)

№ _____ от « _____ » _____ г.;
выданного _____

(наименование органа, выдавшего, заверявшего или зарегистрировавшего документ)

или представитель Собственника в лице _____

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____

(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо государственности, оформившей в
соответствии с требованиями п. 5 и 6 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или уполномоченной нотариально)

(далее – Стороны), заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее –
Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых
помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников
помещений в многоквартирном доме (Протокол № _____ от " _____ " _____ 2018 г.)
на условиях, 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. Общая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении
которого осуществляется управление по настоящему Договору, указан в Приложении № 2 к
настоящему Договору.

1.5. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определен с учетом
состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния
общего имущества в указан в Приложении № 1 к настоящему Договору. Изменение данного

перечня возможно на основании решения общего собрания собственников помещений в
многоквартирном доме.

1.6. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией
РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего
имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и
ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению,
содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и
(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными
постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, Правилами предоставления
коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и
жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354,
Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами,
утвержденными постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416, Правилами и нормами
технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ от
27.09.2003 г. № 170, иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного
настоящим Договором срока, и в полном соответствии с требованиями нормативно-правовых
актов Российской Федерации и Белгородской области, в том числе указанных в п. 1.6. настоящего
Договора, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию
и ремонту общего имущества в МКД (Приложение №1), а также осуществлять иную
направленную на достижение целей управления МКД деятельность, 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
Собственника, 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 Собственником 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 услуг и работ 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.

- Коммунальные услуги предоставляются Собственнику в соответствии с Правилами
предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в
многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от
06.05.2011 г. № 354.

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

2.1.15. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий.
2.1.16. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.
2.1.17. Выполнение модернизации, приращеня, реконструкции общего имущества.
2.1.18. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.

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

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

2.1.21. Выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников.

2.1.22. Оказание прочих услуг Собственникам.

2.2. Содержание и текущий ремонт общего имущества осуществляется Управляющей организацией в соответствии с перечнем работ по содержанию и ремонту внутридомового инженерного оборудования, согласно Приложению №1 к настоящему договору, являющемуся 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 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. В состав общего имущества многоквартирного дома входят помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе, межквартирные лестничные площадки, лестницы, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются (либо отсутствуют) инженерные коммуникации обслуживающие более одного помещения (квартиры) в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения, земельный участок на котором расположен многоквартирный дом (согласно кадастровому паспорту земельного участка). Состав и состояние общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, 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 (Приложение №2).

Почтовые ящики, балконные ограждения, придомовая территория (за пределами границ кадастрового паспорта), детские игровые оборудование (малые формы), скамейки, урны для мусора, не входя в состав общего имущества многоквартирного дома.

2.3.1 Услуги и работы, не предусмотренные Приложением №1 настоящего Договора управления, выполняются на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, с обеспечением финансирования собственниками услуг и работ в 100 % размере. Сметная стоимость дополнительных услуг и работ в обязательном порядке согласовывается с управляющей организацией.

2.3.2 Уборка территории, прилегающей к многоквартирному дому, производится управляющей организацией в пределах границ кадастрового паспорта земельного участка.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Исполнять обязанности в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.1.1 – 2.1.22 настоящего Договора.

3.1.2. В случае привлечения третьих лиц для наемления, сбора, расщепления и перерасчета платежей Собственников за содержание, текущий ремонт, и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.1.3. По требованию Собственников предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, в электронном виде на сайте ООО «Экомир ЖБК-1» (esomir31.ru).

3.1.4. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб в Едином платежном документе.

3.1.5. Информировать Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт в МКД, не позднее чем за 30 рабочих дней до такого изменения путем размещения соответствующей информации в едином платежном документе, на стендах в офисе Управляющей организации, а также на информационных стендах, расположенных в МКД.

3.1.6. Обеспечить доставку Собственнику платежных документов не позднее 10-го числа текущего месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения, с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.7. Не менее чем за 3 дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение, или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.8. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, указанным в разделе 2 настоящего Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления обращений, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 3-х рабочих дней обязана рассмотреть электронное обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения, в течение 10 рабочих дней обязана рассмотреть письменное обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения. При отказе в удовлетворении требований, указанных в обращении, Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления обращений, содержащих предложения либо разъяснения по вопросам не относящимся к ее компетенции, Управляющая организация в течение 20-ти календарных дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения;

- в случае поступления заявления о перерасчете размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД в течение 10 рабочих дней рабочих дней рассмотреть его с обязательным направлением уведомления о результатах удовлетворения заявления, либо с указанием причины в его удовлетворении;

Размещать на информационных стендах (досках), в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике приема по вопросам управления МКД, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.9. Определить и организовать в месте, не являющемся общим имуществом собственников МКД пункт первичного сбора, и размещения отработанных ртуть-содержащих ламп у потребителей ртуть-содержащих ламп, являющихся собственниками, нанятыми, пользующимися помещениями в МКД, по согласованию с соответствующей специализированной организацией имеющей лицензию на осуществление деятельности по обезвреживанию и размещению отходов I - IV класса опасности.

3.2 Управляющая организация вправе:

3.2.1. Выполнять работы и услуги по содержанию и текущему ремонту самостоятельно в

полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц.
3.2.2. Проводить начисление, сбор, расщепление и иерархическое распределение платежей Собственников за содержание, текущий, и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

- Разрабатывать экономически обоснованный тариф на услуги и работы по содержанию жилья и управлению многоквартирным домом. Донести данную информацию до сведения собственников в соответствии с п.3.2.12 Договора управления.

- Стойкость единичных расценок на дополнительные виды услуг и работы, разрабатываются и могут изменяться Управляющей организацией в одностороннем порядке.

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 (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных").

3.2.9. Управляющая организация вправе оказывать услуги и выполнять работы, не предусмотренные в составе перенесенных работ, утвержденных общим собранием, если их проведение вызвано 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 осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях (информационных досках) каждого подъезда.

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

3.2.11. Принимать меры для вскрытия помещения в аварийных ситуациях, с целью ликвидации аварийной ситуации, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственника помещения, в присутствии других Собственников помещений в многоквартирном доме, правоохранительных органов, с составлением соответствующего акта.

3.2.12. Управляющая организация вправе, по всем вопросам, которые непосредственно касаются управления многоквартирным домом, производить информирование собственников помещений в многоквартирном доме:

А) путем размещения уведомлений (объявлений) на информационных досках, размещенных у каждого подъезда

Б) дополнительно (в случае необходимости) путем направления индивидуальных уведомлений (объявлений) в каждый почтовый ящик.

В) путем размещения уведомлений (объявлений) на официальном сайте управляющей организации esomir31.ru

Вышеуказанные способы уведомления равнозначны заказным письмам (с уведомлениями) направленным собственникам.

3.2.13. Распоряжаться общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, путем заключения договоров на размещение телекоммуникационного оборудования провайдеров (интернет, ТВ, телефонизация), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на услуги и работы по содержанию жилья, а также на иные цели установленные Собственниками,

в том числе по актам вандализма, вреда по деликтным отношениям.

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

3.2.15. Требовать от собственников полного возмещения убытков, возникших по вине Собственников и (или) членов их семей, в том числе и в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое помещение работников и представителей управляющей организации (в т.ч. работников и представителей аварийных служб).

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 и содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать обсыпания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию).

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

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

3.3.9. Проводить 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 дополнительных дверей (тамбуров), самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток.

3.3.11. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем, 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, для выполнения 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, в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время суток.

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. Уведомить Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об

отчуждении жилого помещения.

3.3.18. При отчуждении помещения третьим лицам, уведомить их об условиях настоящего Договора, которые являются обязательными для покупателя жилого помещения в многоквартирном доме.

3.3.19. Самостоятельно заключать договоры на поставку услуг газоснабжения.

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

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

3.3.22. Обеспечить беспрепятственный доступ к конструктивным элементам и инженерному оборудованию входящему в состав общего имущества многоквартирного дома, проходящим через квартиру. При необходимости выполнять работы по перестановке мебели, демонтажу сантехнического оборудования, пластиковых панелей и керамической плитки (и т.д.) закрытых помещений свободный доступ к трубам и сантехническому оборудованию. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение имущества Собственника в случае отказа от предоставления свободного доступа к оборудованию, для устранения, и (или) предотвращения аварийной ситуации.

3.3.23. При наличии индивидуальных приборов учета (общих, квартирных) коммунальных ресурсов, ежемесячно производить съем показаний в период с 28 по 30 числа текущего месяца, и передавать показания индивидуальных приборов учета в ресурсоснабжающие организации. В случае непредоставления показаний индивидуальных приборов учета в вышеуказанный период, расчет за коммунальные услуги производится исходя из норматива потребления коммунальных услуг.

3.3.24. Проверка индивидуальных приборов учета осуществляется собственником самостоятельно в установленном порядке, за счет собственных средств. Приборы учета должны быть опломбированы и приняты к коммерческому учету. В случае отсутствия пломбы на приборе учета, документально подтверждающей его своевременную поверку, начисления за потребленный коммунальный ресурс производится по нормативу.

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.

3.4.3. Собственники помещения, дееспособные члены семьи Собственника, вправе вносить оплату по Договору управления пропорционально своей доле собственности в праве на помещение, на основании добровольного соглашения заключенного между всеми Собственниками помещения и Управляющей организацией. Подписи собственников в таком помещении представляются в присутствии представителя Управляющей организации. При отсутствии такого соглашения, вопрос об использовании помещения и оплате за него содержание решается в судебном порядке.

3.4.4. Дополнить (изменить) перечень услуг и работ по содержанию общего имущества на основании решения внеочередного общего собрания Собственников, в порядке установленном Жилищным кодексом РФ, с последующим перерасчетом платежей, вносимых собственниками в качестве оплаты за жилое помещение.

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 вводной электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру.

3.5.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставок коммунальных услуг.

3.5.4. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая

индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

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

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

3.5.7. Не вправе складировать бытовой и строительный мусор в местах общего пользования: лестничных клетках (общих балконах), подвальных, чердачных помещениях; детских игровых площадках, дворовой территории.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

Размер платы Собственника за содержание общего имущества в МКД устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст.ст. 249, 289 Гражданского кодекса РФ и ст.ст. 37, 39 Жилищного кодекса РФ.

4.1.1. 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, сбор, транспортные и забороненные ТКО, аварийно-диспетчерское обслуживание, а также представительство интересов собственников во всех учреждениях, государственных органах и иных организациях.

4.1.1.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения подлежит изменению в соответствии, в том числе и с условиями настоящего Договора, может определяться на период более одного календарного года.

4.1.2. Размер платы для Собственника помещения устанавливается:

А) На общем собрании Собственников помещений на срок один год с учетом предложенной Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц;

Б) Органами местного самоуправления на очередной календарный год, если на общем собрании Собственников помещений МКД не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения либо общее собрание не состоялось по причине отсутствия кворума;

В) В случае, если Собственниками помещений не будет инициировано и проведено внеочередное общее собрание по утверждению размера платы за содержание и ремонт жилья, или проведено общее собрание, но решение по утверждению тарифа не принято (т.е. не выполнен пп. 4.1.2 настоящего Договора), или орган местного самоуправления отказал в утверждении экономического обоснованного тарифа предложенного Управляющей организацией из-за того, что внеочередное общее собрание не состоялось по причине отсутствия кворума (т.е. не выполнен пп. «В» 4.1.2. настоящего Договора), Управляющая организация индексирует размер платы за содержание и ремонт жилья на официально утвержденный Росстатом коэффициент инфляции на жилищные услуги по отношению к размеру платы за жилищные услуги за предыдущий календарный год.

4.2. Цена Договора определяется общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в год, приведенной в Приложении № 1 к настоящему Договору, определенной решением общего собрания Собственников помещений в МКД, в размере: плата за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме 21,17 руб/м².

4.2.1. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в МКД определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.2.2. 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 едином платежном документе.

4.3. Внесение собственниками помещений в многоквартирном доме платы за коммунальные услуги производится по единому платежному документу, непосредственно ресурсоснабжающим организациям.

4.4. Размер расходов собственников в составе платы за содержание помещений в многоквартирном доме, на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в соответствии с п.9.2 с.156 ЖК РФ: исходя из норматива потребления, утвержденного органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Определение размера расходов собственников помещений в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (п.9.2. ст.156 ЖК РФ)

Распределение объема коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, в размере превышения фактического потребления коммунального ресурса потребленного при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения

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

4.6. Собранные денежные средства учитываются Управляющей организацией на едином счете.

4.7. 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, предупредившим ущерб их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.8. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере установленном п.14 ст.155 ЖК РФ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение 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;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

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

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

5.5. В случае ограничения Собственником доступа к общим инженерным инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также 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 и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

5.7. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), при необходимости, в течение 3-х рабочих дней составляется аварийный акт. 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), при необходимости, в течение 3-х рабочих дней, составляется акт об аварийной ситуации. 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. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу во вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительно собранных средств Собственников.

5.11. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и внесения 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 в многоквартирном доме уведомляются о проведении очередного/внеочередного общего собрания путем размещения информации на информационном доске объявлений.

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

6.3. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по условиям настоящего Договора через уполномоченного представителя, определенного решением общего собрания.

6.4. Собственник жилого помещения может поручить организацию проведения внеочередного общего собрания собственников жилых помещений Управляющей организации. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет Собственник жилого помещения – инициатор его созыва.

6.5. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес Собственников предложение о проведении внеочередного собрания

собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к собственникам помещений в общедоступном для всех собственников помещений многоквартирного дома месте.

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

7.1.1. В одностороннем порядке:

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

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации

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

7.2. Договор управления считается прекращенным, если собственники помещений в МКД выявили существенные условия нарушения Договора управления со стороны Управляющей организации, и 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 решений собственников, принявших участие в голосовании.

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 РФ.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с «01» 11 2018 года.

8.2. Настоящий договор заключается сроком на один год.

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

9. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Контроль осуществляется путем:

- предоставления отчетности Управляющей организацией (размещение на сайте esomig31.ru);
- участия Собственников или уполномоченного ими лица в проведении осмотра общего имущества, в согласованные с управляющей организацией сроки;
- активирования Собственниками или уполномоченным ими лицом фактов не предоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего 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 воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству;

9.2. Управляющая организация за прошедший отчетный период, путем размещения на сайте ООО отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период, путем размещения на сайте ООО

"Экомир ЖБК-1" (esomig31.ru) и письменный отчет председателя 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 28 страницах и содержит 4 приложения.

10.4. Местом хранения материалов общего собрания собственников помещений в МКД, решений (акт, доверенностей) собственников помещений в МКД, договоров управления многоквартирным домом является офис управляющей организации ООО «Экомир ЖБК-1»: г. Белгород, ул. Коммунальная, д. 15, корпус 1.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация»
ООО «Экомир ЖБК-1»

«Собственник»

308013, г. Белгород, ул. Коммунальная,
д. 15, корпус 1

ОКПО 92882953 ОГРН 1123123000076

ИНН 3123294236, КПП 312301001

р/с 40702810007000008944

к/с 30101810100000000633

БИК 041403633

Белгородское отделение №8592

ПАО Сбербанк в г. Белгороде

эл. почта: esomig31@yandex.ru

официальный сайт: esomig31.ru



ФИО: _____
Тел.: _____
Паспорт: _____
Выдан: _____
_____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту
общего имущества многоквартирного дома по адресу:
Белгородская область, Белгородский район, п. Разумное,
ул. Добролюбова, д. 3

№	Вид работ	Периодичность	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 м ² общей площади (рублей в месяц)
	Площадь, м ²	1486,1		
I. Содержание помещений общего пользования				
1.	Работы по уборке лестничных клеток		41 543,88	2,33
1.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	5 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, шкафов для электросчетчиков и слаботоочных устройств	1 раза в год		
1.4.	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в год		
1.5.	Обметание пыли с потолков	2 раз 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 приваюков. Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю		
II. Уборка придомовой территории				
2.	Работы по уборке придомовой территории		59 847,40	3,36
2.1.	Холодный период			
2.1.1.	Подметание свежесвалившегося снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада		
2.1.2.	Сдвигание свежесвалившегося снега толщиной слоя свыше 2 см	Через 3 часа во время снегопада		
2.1.3.	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	2 раза в сутки во время гололеда		
2.1.4.	Очистка территорий от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова)	1 раз в двое суток в дни снегопада		
2.1.5.	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в 3 суток во время гололеда		
2.1.6.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки		

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 (70% территории)	1 раз в 2-е суток		
2.2.3.	Подметание территорий в дни с осадками свыше 2 см	1 раз в 2-е суток (50% территории)		
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.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки		
2.2.8.	Сезонное выкашивание газонов	По мере необходимости		
2.3.	Прочие материальные затраты на санитарное содержание	Постоянно	1 325,05	0,07
2.4.	Вывоз КГМ	Постоянно	7 311,61	0,41
III. Ремонт и обслуживание конструктивных элементов и внешнее благоустройство				
3.	Работы по ремонту и обслуживанию конструктивных элементов и внешнее благоустройство		24 544,51	1,38
3.1.	Профосмотры конструктивных элементов, в том числе:			
3.1.1.	Общие и частичные осмотры кровельных покрытий	6 раз год		
3.1.2.	Общие и частичные 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 водопроводной воронки	2 раза в год		
3.2.3.	Прочистка водопремной воронки внутреннего водостока	По мере необходимости		
3.2.4.	Восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки	По мере необходимости		
3.2.5.	Смена или ремонт отмостки	По мере необходимости		
3.2.6.	Восстановление приямков, входов в подвалы	По мере необходимости		
3.3.	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.	Закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак	По мере необходимости		
3.3.4.	Антисептирование и антипирирование деревянных конструкций	По мере необходимости		
3.3.5.	Установка недостающих, частично разбитых и	По мере		

укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях	необходимости		
3.3.6. Установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях	По мере необходимости		
3.3.7. Закрепление подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки	По мере необходимости		
3.3.8. Смазывание подъездных дверей	2 раза в год		
3.3.9. Смазывание замков тех. помещений	1 раз в год		
3.3.10. Укрепление и регулировка доводчиков	2 раза в год		
3.4. Внешнее благоустройство			
3.4.1. Частичный ремонт тротуарной плитки	По мере необходимости		
3.4.2. Окраска решетчатых ограждений, ограц. 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, качель и т.д.	Постоянно		
3.4.6. Посадка деревьев, кустарников			
3.4.7. Подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок	1 раз в год		
IV. Техническое обслуживание и ремонт внутреннего инженерного оборудования и МОП			
4. Работы по техническому обслуживанию и ремонту внутреннего инженерного оборудования и МОП		61 259,89	3,44
4.1. Подготовка к сезонной эксплуатации			
4.1.1. Ремонт и тех.обслуживание задвижек ХВС	1 раз в год	3 248,84	0,18
4.1.2. Прочистка ливнеотстоков	1 раз в год	1 380,69	0,08
4.2. Общие и частичные осмотры и обследования			
4.2.1. Общие и частичные осмотры общедомовой системы холодного водоснабжения и водоотведения в технических помещениях	12 раз в год	-	0,00
4.2.2. Общие и частичные осмотры линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования на лестничных площадках, снятие показаний потребленных коммунальных ресурсов	12 раз в год	1 129,66	0,06
4.2.3. Общие и частичные осмотры линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования в подвальных помещениях	4 раза в год	-	0,00
4.3. Техническое обслуживание внутримдомовых инженерных сетей и МОП			
4.3.1. Ремонт электрошнотов	1 раз в год	5 648,29	0,32
4.3.2. Ремонт вентиляций в местах общего пользования	1 раз в год	5 439,10	0,31
4.3.3. Проверка и прочистка дымоходов и вентканалов	3 раза в год	12 599,28	0,71
4.3.4. Деэлектризация, дератизация мест общего пользования	1 раз в год	-	0,00
4.3.5. Аварийное обслуживание	Постоянно	11 769,91	0,66

4.3.6. Очистка тех. этажей от мусора со сбором его в тару и отсоской в установочное место	1 раз в год	979,01	0,06
4.3.7. Очистка кровли от мусора и грязи	1 раз в год	1 865,97	0,11
4.3.8. Электроизмерения	1 раз в год	2 544,00	0,14
4.3.9. Утилизация люминесцентных ламп	1 раз в год	120,00	0,01
4.3.10. Техобслуживание вводных и внутренних газопроводов	1 раз в 3 года	1 142,64	0,06
4.4. Мелкий ремонт			
4.4.1. Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	По мере необходимости, но не менее 2-х раз в год	12 827,67	0,72
4.4.2. Ремонт ВРУ	1 раз в год	564,83	0,03
V. Прочее			
5.1. Транспортные расходы	Постоянно	5 224,01	0,29
5.2. Затраты на охрану труда работников РЭС	Постоянно	962,40	0,05
5.3. Непредвиденные работы по текущему ремонту общего имущества жилого дома	По мере необходимости	54 545,06	3,06
5.4. Услуги ООО "РРКЦ"	Постоянно	8 979,73	0,50
5.5. Затраты по управлению домом	Постоянно	49 767,90	2,80
5.6. Техническое обслуживание автоматически запирающихся устройств дверей подъездов	Постоянно	12 382,40	0,69
5.8. Холодное водоснабжение	Постоянно	1 426,66	0,08
Итого содержание жилья		329 120,50	18,46
6. Вывоз и захоронение ТКО	Постоянно	48 327,97	2,71
Итого с учетом ТБО		377 448,5	21,17

«Управляющая организация»
ООО «Экомир ЖБК-1»

«Собственник»

308013, г. Белгород, ул. Коммунальная,

д. 15, корпус 1

ОКПО 92882953 ОГРН 1123123000076

ИНН 3123294236, КПП 312301001

р/с 4070281000700008944

к/с 30101810100600000633

БИК 041403633

в Белгородское отделение №8592

ПАО Сбербанк в г. Белгороде

эл. почта: seomirgk1@yandex.ru

официальный сайт: seomirgk1.ru

Директор _____ (подпись)

_____ (ФИО)

**Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу:
 Белгородская область, Белгородский район, п. Разумное, ул. Добролюбова, д. 3**

Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

кадастровый номер МКД: 31:15:1004001:1791
 серия, тип - многоквартирный, жилой;
 год постройки - 2017 год;
 этажность - 3 этажа;
 количество квартир - 36; количество нежилых помещений - 2;
 общая площадь с учетом балконов - 1650 кв. м;
 общая площадь жилых помещений без учета балконов - 1486,1 кв. м;
 общая площадь нежилых помещений - 8,1 кв. м;
 степень износа по данным государственного технического учета - 0%;
 год последнего комплексного капитального ремонта - _____;
 площадь земельного участка, в составе общего имущества - 2988 кв. м;
 кадастровый номер земельного участка - 31:15:1004001:1781;

1. Помещения, конструктивные элементы и инженерные коммуникации	
Наименование элемента общего имущества	Параметры
Помещения общего пользования	Назначение: нежилое Наименования: лестничная клетка Количество 6 шт. Площадь пола 125 кв. м Материал пола керамогранит на клею
Межквартирные лестничные площадки	Количество ___ шт. Площадь пола ___ кв. м Материал пола _____
Лестницы	Количество лестничных маршей 8 шт. Материал лестничных маршей железобетон Материал ограждения нержавеющей сталь Материал балясин нержавеющей сталь Площадь 45 кв. м
Чердаки	Количество 1 шт. Площадь пола 585 кв. м
Фундаменты	Вид фундамента: монолитный ростверк, железобетон. Количество проушинов 0 шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов 2 шт. Площадь стен в подъездах 530 кв. м Материал отделки стен окраза фактурной краской ВД Площадь потолков 140 кв. м Материал отделки потолка подвесной из гипсокартона, армстронг.
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен ___ кв. м Материал стен и перегородок _____

Наружные стены и перегородки	Материал отделки стен _____ Площадь потолков ___ кв. м Материал отделки потолков _____
Перекрытия	Материал облицовочный кирпич, кирпич с окраской фасадной краской Площадь 910 кв. м Длина межпанельных швов 0 м
Крыши	Количество этажей 3 Материал железобетон Площадь 1755 кв. м
Двери	Количество 1 шт. Вид кровли многощипцовая Материал кровли мягкая битумная черепица Площадь кровли 1115 кв. м Протяженность свесов 130 м Площадь свесов 105 кв. м Протяженность ограждений 90 м
Окна	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, 4 шт. Из них: - деревянных ___ шт.; - металлических 4 шт.
Вентиляция	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, 4 шт., из них деревянных 0 шт.
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных каналов 144 шт. Материал вентиляционных каналов асбестоцементная труба Протяженность вентиляционных каналов 1100 м Количество вентиляционных поробов 9 шт.
Волосточные желоба/водосточные трубы	Количество вентиляционных труб ___ шт. Материал _____ Количество дымовых труб 36 шт. Материал асбестоцементная труба
Электрические водно-распределительные устройства	Количество желобов 4 шт. Тип водосточных желобов, водосточных труб наружные Протяженность водосточных труб 24 м Протяженность водосточных желобов 10 м
Светильники	Количество 1 шт.
Системы дымоудаления	Количество 10 шт.
Магистраль с распределительным щитком	Количество ___ шт. Длина магистралей 95 м
Сети электроснабжения	Длина 3900 м

Зеленые насаждения	Деревья 0 шт.; кустарники 0 шт.
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы есть (есть/нет), если есть - перечислить спортивная площадка, качели, пергола-2 шт. Ограждения 0 м Скамейки 1 шт. Столы 0 шт.
Иные строения	1. _____

«Управляющая организация»
ООО «Экомир ЖБК-1»

«Собственник»

308013, г. Белгород, ул. Коммунальная,

д. 15, корпус 1

ОКПО 92882953 ОГРН 1123123000076

ИНН 3123294236, КПП 312301001

р/с 40702810007000008944

к/с 30101810100000000633

БИК 041403633

в Белгородское отделение №8592

ПАО Сбербанк в г. Белгороде

эл. почта: esomir@yandex.ru

официальный сайт: esomir.ru

_____ (подпись)

_____ (ФИО)

Директор

В.А. Кулаев

Приложение № 3
к Договору управления
от _____ 2018 г.

Разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и помещением Собственника является:

1. Граница по системе горячего и холодного водоснабжения - первое отключающее устройство (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения внутриквартирного трубопровода с первым отключающим устройством, внутриквартирные трубопроводы и сантехническое оборудование, находящиеся в помещении несет Собственник. Эксплуатационную ответственность за стояковые трубопроводы отстояния от трубопроводов и первое отключающее устройство несет Управляющая организация. При отсутствии первого отключающего устройства границей ответственности является первое сварное (резьбовое) соединение внутриквартирного трубопровода со стояковым трубопроводом. Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения внутриквартирного трубопровода со стояковым трубопроводом несет Собственник.

Котлы отопительные	Количество 36 шт.
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: сшитый полиэтилен диаметр 14 мм 1220 м
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: - задвижек ___ шт.; - вентилях ___ шт.; - кранов 36 шт.
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. ПЭ, диаметр 14, 540 м 2. ПЭ, диаметр 32, 140 м 3. ПП, диаметр 32, 36 м 4. ПП, диаметр 25, 36 м
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: полиэтилен 1. ПЭ, диаметр 14, 500 м
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: - задвижек ___ шт.; - вентилях ___ шт.; - кранов 42 шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: уточнить
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. ПВХ диаметр 110, 200 м. 2. ПВХ диаметр 50, 100 м.
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. СТ диаметр 32*3,2, 140 м. 2. СТ диаметр 57*3,0, 60 м. 3. СТ диаметр 76*3,0, 30 м.
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: - задвижек 1 шт.; - вентилях ___ шт.; - кранов 84 шт.
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество 2 шт.
Иное оборудование	Почтовые ящики-36 шт., информационные стенды-2 шт.
2. Земельный участок, зеленые насаждения и элементы благоустройства	
Общая площадь	Земельного участка 0,2988 га, в том числе: - застройка 0,067 га; - асфальт 0,07 га; - песочная площадка 0,015 га; - газон 0,10 га - плитка тротуарная 0,05 га

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

4.1.8. Выбрасывать в санитарное и канализационное оборудование песок, цемент, стекло, мусор, крупные элементы домашней консервации, деревянные элементы, спички, тряпки, 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. Запрещается выносить мусор, устанавливая запрещающие устройства или иным способом блокировать свободный доступ на межлестничные площадки и лестничные марши, являющиеся запасными пожарными выходами.

5. Ограничения по использованию придомовых территорий

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

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

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

5.4. В случае нанесения ущерба общей собственности при пользовании транспортными средствами владетелем 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 угнату, которые могут иметь при этом место.

5.6. Собственникам запрещается выгуливать собак на детских площадках и песочниках, 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 ломаных 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.

балкона, белье и одежду для просушки следует также размещать ниже перил. С балконов необходимо убирать мусор, а в зимнее время - лед и снег.

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

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

3.5. Выколачивание ковров, одежды, постельных принадлежностей должно проводиться не на балконах или в проемах лестничных клеток, а в специально отведенных для этого местах.

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

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

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

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 собственников.

Запрещается:

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

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

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

4.1.4. Писать что-либо на стенах, 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 мусоропроводы должен быть соответствующим образом упакован (в бумагу, пластиковые пакеты и т.п.). При этом мусорный пакет не должен забивать ствол мусоропровода. Особенно необходимо следить за тем, чтобы не замусоривать территорию вокруг контейнеров и мусоропроводов. При применении специальных разделителей 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

5.10. Запрещается самовольная вырубка деревьев и кустов, срезка цветов или другие действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов.

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

6. Правила содержания домашних животных

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

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

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

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

6.5. Все животные, выводимые за пределы помещения, должны быть 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 средства в здании, в соответствии с Правилами и любыми специальными инструкциями. О повреждении 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. Перекрывать поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода.

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

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

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

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

7.1.6. В случае обнаружения протечек в межэтажном перекрытии 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 проветрить помещение и вызвать аварийную службу.

7.4. Содержать в исправном состоянии сантехническое, электрическое и иное оборудование,

используемое в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома.

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

8. Доступ в жилые и нежилые помещения, переезды

8.1. Субподрядчик, уполномоченный УО, имеет право входить в жилое помещение или любое другое помещение в здании при наличии разрешения Собственника помещения в любое 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 выезде новых жителей в любое помещение в многоквартирном доме его Собственник, без ограничений, прежний или новый, обязан уведомить Подрядчика о совершаемом въезде или выезде. При въезде или выезде из помещения Собственник должен убраться 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, нанятеля 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 предпологаемого 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 помещения, нанятелей или арендаторов, включая почтальонов, курьеров, коммюнижасров, 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 отгвям, 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 обнаруживают 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 передавайте находку!

12.1.2. Зафиксируйте время обнаружения находки.

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