

## Договор управления Многоквар-

## **УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

## ООО «Экомир ЖБК-1»

Договор управления многоквартирным домом,  
расположенным по адресу: г. Белгород, ул. Улица, д. 15-А

г. Белгород

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

от \_\_\_\_\_, что подтверждается

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

свидетельством о государственной регистрации права: \_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_, что подтверждается

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

свидетельством о государственной регистрации права: \_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_, что подтверждается

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

свидетельством о государственной регистрации права: \_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_, что подтверждается

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

свидетельством о государственной регистрации права: \_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_, что подтверждается

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

свидетельством о государственной регистрации права: \_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_, что подтверждается

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

свидетельством о государственной регистрации права: \_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_, что подтверждается

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

свидетельством о государственной регистрации права: \_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_, что подтверждается

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

свидетельством о государственной регистрации права: \_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_, что подтверждается

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

свидетельством о государственной регистрации права: \_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_, что подтверждается

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

свидетельством о государственной регистрации права: \_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_, что подтверждается

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

свидетельством о государственной регистрации права: \_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_, что подтверждается

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

свидетельством о государственной регистрации права: \_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_, что подтверждается

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

свидетельством о государственной регистрации права: \_\_\_\_\_

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

2.1.2. Представление интересов потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

2.1.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, а в случае приватизации Собственниками соответствующего помещения – выполнение работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, или путем заключения от собственного имени и за счет Собственников, либо от имени и за счет Собственников – договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту.

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

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

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

2.1.7. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственников.

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

2.1.9. Проверка технического состояния общего имущества.

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

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

2.1.12. Принятие и хранение проктной, технической, а также исполнительной и иной документов на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

2.1.13. Хранение копий правоустанавливающих документов на помещение, 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. Модернизации, прриращения, реконструкции общего имущества.

2.1.18. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.

2.1.19. Предоставление общим имуществом (лачка в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, присоединение 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.

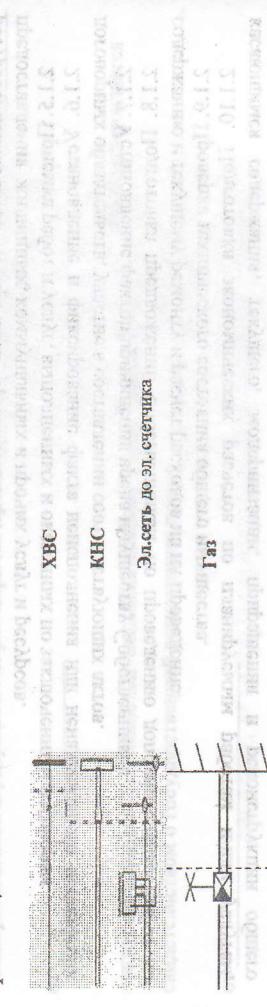
2.2. Содержание и текущий ремонт общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнем работ по содержанию и ремонту внутридомового инженерного оборудования, согласно Приложению № 1 к настоящему договору, явившейся неотъемлемой частью договора.

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

Ульяновская д. 15-А именно.

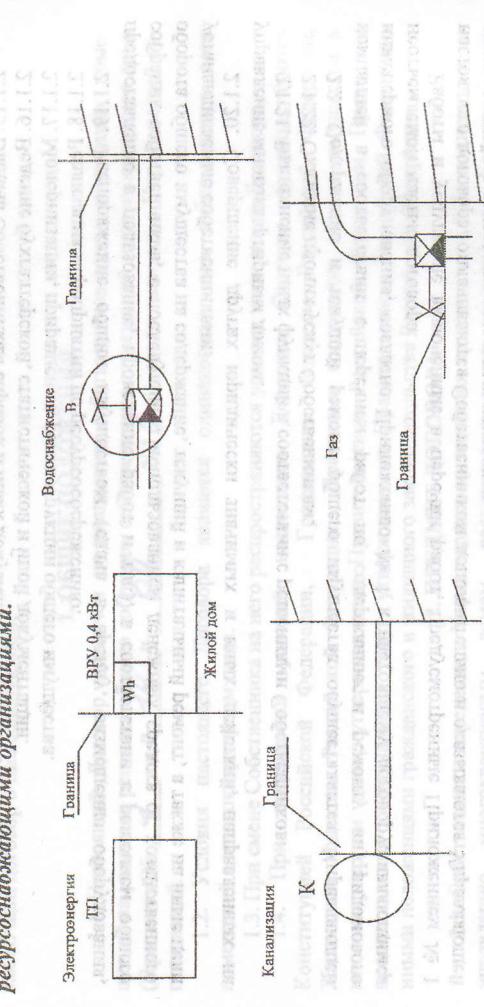
По соглашению сторон за дополнительную плату, Управляющей организацией могут быть оказаны дополнительные, заранее не предусмотренные настоящим договором услуги и работы по содержанию и ремонту имущества, принадлежащего Собственнику (желтого помещения). № ГРЭС-2.3. Общее имущество жилого дома в настоящем 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 менеджер общедомовым оборудованием и на системе водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль); на системе канализации - распределитель труб тройника на стояке; по электрооборудование - отходящий от аппарата защищаемый, УЗО, предохранитель и т.п. (наст.п.) проехав квартирной электросети; на системе газоснабжения - квартирный шаровый кран на стояке газоснабжения по строительным конструкциям - внутренняя поверхность сантехники, 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 - конечники питаний кабелей в ВРУ жилого дома;  
Водоснабжение - трубопровод 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 менеджера Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями.



### 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:  
3.1.1. Использовать общему имуществу, в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.1.1 – 2.1.2 настоящего Договора.  
3.1.2. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей Собственников за содержание, текущий ремонт, и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.1.3. По требованию Собственников предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора в течение второго квартала года, следующего за отчетным.

3.2. Управляющая организация выравнивает:

3.2.1. Выполнять работы и услуги по содержанию и текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц.

3.2.2. Проводить начисление, сбор, распределение и перерасчет платежей Собственников за содержание, текущий, и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

3.2.3. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

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

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

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

3.2.7. Представлять интересы Собственников по заключению, 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 первичной работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в МКД, устранением последствий аварий или урозмы наступления ущерба общему имуществу собственников в МКД, устранением последствий аварий или урозмы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем управлывающая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, доступных от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывещивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

3.3. Управляющая организация вправе самостоательно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию 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 Управляющую организацию 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 содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах

3.5.4. Пользоваться и использовать бытовые приборы и оборудование, включая общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбросывания 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, его реконструкцию, переворотство или перепланировку в порядке, предусмотренных законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на помещение с обязательным уведомлением Управляющей организации.

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

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

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

3.3.13. Допускать в помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

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

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

3.3.16. Однако комитет 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 газопотребляющего оборудования, определенное в соответствии с пунктом 2.3 настоящего Договора.

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

3.4. Собственник вправе:

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

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

3.5. Собственник не вправе:

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

3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины повышенной технической возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

3.5.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

3.5.4. Пользоваться и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы отсеки волы, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов. 3.5.5. Оспаществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

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

#### 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

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

На момент заключения настоящего договора тариф по содержанию жилья для дома № 16-А ул. Улица №1, составляет 1841 руб./м<sup>2</sup> (плата за вывоз ТБО включена в тариф) содержанию жилья, и составляет 187 руб./м<sup>2</sup>, на момент заключения договора. Тариф за захоронение ТБО устанавливается РЭК Белгородской области и составляет на момент заключения договора 0,51 руб./м<sup>2</sup>. Общая стоимость платы за вывоз ТБО составляет 179 руб./м<sup>2</sup>.

Размер платы за услуги по управлению, содержанию, текущему ремонту устанавливается общими собственниками 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 проникновения размера 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 помещения не является основанием невнесения платы за содержание жилья помещения и коммунальные услуги. При временном отсутствии гражданина внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемую исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом пересчета платежей за период временного отсутствия гражданина в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.5. Собранные денежные средства уплачиваются Управляющей организацией на едином счете.

4.6. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ неналичающего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связана с устранением угрозы жизни и здоровья граждан, предупреждением 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;

Приложение № 1 к договору о управлении многоквартирным домом

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 транзитных 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 системам, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а так же аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производиться за счет Собственника.

5.6. При привлечении Собственником сторонних организаций, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

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

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

5.10. При 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 информации на доске объявлений.

6.2. Внешнее общее собрание может проводиться по инициативе любого Собственника помещения. Расходы на организацию вно-чредного общего собрания несет инициатор егозыва.

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, предусмотренным действующим законодательством. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

- а) по инициативе Собственника в случаях предусмотренных законодательством, если Собственники погасили задолженность перед Управляющей организацией и покрыли ее убытки, возникшие в связи с расторжением настоящего договора;
- 7.1.2. По соглашению сторон.
- 7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

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

7.2. Договор управления считается прекращенным, если собственники помещений принял решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания направили управлениюющей организацией 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 « 05 » июня 2016 года.

8.2. Настоящий Договор заключается сроком на один год.

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

## 9. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Контроль осуществляется путем:

- предоставления отчетности Управляющей организации;
- участия Собственников или уполномоченного ими лица в проведении осмотра общего имущества в согласованные с управляющей организацией сроки;
- актирования 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 подлоговке 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, 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 (анкт, доверенности) собственников помещений многоквартирного дома, договоров управления многоквартирным домом является офис управляющей организации: ул. Почтовая, д. 48-а.

Фото к договору о управлении многоквартирным домом

Фото к договору о управлении многоквартирным домом

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН



<b>Вид работ</b>	<b>Состав работ</b>	<b>Периодичность</b>
<b>Санитарно-технические работы</b>	<p><b>Работы I</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проведение осмотров (обследований) инженерного оборудования и коммуникаций здания перед началом отопительного сезона.</li> <li>- осмотр послеварийных повреждений, ложжиров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения.</li> <li>- устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечение их удовлетворительного функционирования (в местах общего пользования)</li> <li>- промывка с решетниками внутренней канализации до конца на выпуске.</li> <li>- устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование. (в местах общего пользования)</li> </ul> <p><b>Работы II</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления.</li> <li>- выполнение работ по устранению неисправностей по заявкам жильцов.</li> </ul>	<p><b>Работы I</b></p> <p>1 раз в год</p> <p><b>Работы II</b></p> <p>В течение 1-х суток</p> <p>В течение 3-х суток</p> <p>В течение 1-х суток</p> <p>В течение 3-х суток</p> <p>В течение 1-х суток</p> <p>1 раз в год</p> <p>По мере поступления заявок, с предоставлением доступа</p>

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

Вид работ	Состав работ	Периодичность
Кровельные работы	<ul style="list-style-type: none"> <li>- проведение осмотров в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний периоды).</li> <li>- осмотры конструктивных элементов кровли после аварийных повреждений, пожаров, ядерных стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения.</li> <li>- локализация пропочек, устранение неисправностей в системах организованного водоотвода с кровли и т.п.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>По мере необходимости</li> <li>В течение 1 суток</li> <li>В течение 3-х суток</li> </ul>

#### 4. ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДICНОСТЬ РАБОТ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ МУСОРОПРОВОДОВ

Майорные работы	Периодичность	
	Вид работ	Периодичность
- проведение осмотров окрашенных поверхностей в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний периоды).	2 раза в год	Через 10 лет или 5 лет в зависимости от состояния
- выполнение малярных работ, связанных с устранением неисправностей отдельных конструктивных элементов здания или оборудования в нем.	По графику	2 раза в месяц
- выполнение работ по ликвидации последствий проливов, течек, проводки и масляной краски, стек, окон, радиаторов, труб отопления, крыши и их конструктивных элементов (в местах общего пользования)	По графику	Согласно графику
- устранение неисправности по заявкам жильцов.	По графику	Согласно графику
- осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения.	В течение 1-х суток	1 раз в год

Штукатурные работы	Периодичность	
	Вид работ	Периодичность
- проверение состояния облицовки и штукатурных фасадов в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний периоды).	1 раз в год	1 раз в год
- осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения.	В течение 1-х суток	В течение 1-х суток
- герметизация стыков панелей, по заявкам жильцов	По мере необходимости, по имеющимся в тарифе средствам	По мере необходимости
- ремонт оборудования спортивных, хозяйственных помещений для отхода, площадок и навесов для коньтернов-мусоросборников.	1 раз в год	1 раз в год
- выполнение осмотров конструктивных элементов зданий	1 раз в год	1 раз в год
- выполнение сварки деталей, узлов, конструкций во всех пространственных положениях сварного шва на заданном размере и др.	По мере необходимости	2 раза в год

Подсобные работы	Периодичность	
	Вид работ	Периодичность
- приведение в порядок чердачных и подвальных помещений после производства ремонтно-строительных работ, после ликвидации аварий, от случайного мусора, вторичного сырья, солянки, работы.	В течение 7 суток после проведения работ	В течение 7 суток после проведения работ
- выполнение других исправительных работ.	По мере необходимости	По мере необходимости

#### 3. ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДICНОСТЬ РАБОТ ПО УБОРКЕ ТЕРРИТОРИЙ ДОМОВЛАДЕНИЙ

Холодный период	Периодичность	
	Вид работ	Периодичность
Полметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада	1 сутки
Сдвигание свежевыпавшего снега слоем свыше 2 см	2 раза в сутки	1 сутки
Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда	1 сутки
Очистка территории от наледи и льда	1 раз в сутки	1 сутки
Уборка контейнерных площадок	5 раз в сутки	1 сутки
Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки	1 сутки
Подметание территории в дни без снегопадов	Ежедневно	1 сутки

12.11

Согласовано с инженером по теплотехнике

Теплый период	Периодичность	
	Вид работ	Периодичность
Подметание частично убранной территории в дни с осадками более 2 см	Ежедневно	1 сутки
Очистка унитазов	Ежедневно	1 сутки
Уборка газонов	1 раз в сутки	1 сутки
Уборка контейнерных площадок	Ремонт дворовых территорий	По мере необходимости

13

12

## Приложение № 2 к Договору

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

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

3.4. Запрещается устанавливать на балконах, лоджиях или балконами, остижение веранд, лоджий, балконов возможно только после согласования и письменного разрешения УО.

3.5. Выколачивание ковров, олеек, постельных принадлежностей должно проводиться не на балконах или в проемах лестничных клеток, а в специальном отведенном для этого месте.

3.6. Собственик, 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, пользователя (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. № 5176.

3.8. Жилое помещение, принадлежащее Собственнику на праве собственности, используется в соответствии с действием законодательством для проживания в нем членов семьи, родственников, гостей и т.д. Ни один из Собственников не вправе изменить назначение жилого 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). Собственик должен уведомить об этом УО в течение 5 дневного срока.

## 4. Ограничения по использованию объектов общего имущества и совместного пользования

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

Запрещается:

4.1.1. В местах общего пользования вести какую-либо производственную или коммерческую деятельность, торговую или другую профессиональную деятельность в области коммерции или религии. Общим собранием 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 перестройвать, 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 размещать предметы 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, стульях лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях других элементов совместного пользования.

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

## 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, правил городской планировки и инструкции уполномоченных органов.

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

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

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

4.1.9. Загромождать площадки, устанавливающие защищающие запасными пожарными выхлодами. На межквартирные площадки и лестничные марши, являющиеся

## 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 своей собственной территории. Стоянка прицепов, за исключением мест, специально предусмотренных для складирования. Стоянка колесных, транспортных средств для отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта на территории многоквартирного дома допускается только при наличии письменного разрешения УО. Все транспортные средства должны быть припаркованы в пределах разделительных линий, при этом не создавая препятствия проезду специатехники. Собственник не может использовать придомовую территорию для возведения на ней гаражей, установления «факелов», 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 специальных отведенных местах.

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

5.4. В случае нахождения членов общества собственности при пользовании транспортными средствами владелец транспортного средства или Собственник жилого или нежилого помещения, к которому он (а) приехал (а), обязаны возместить ремонт поврежденных объектов собственности.

5.5. Управляющая организация несет ответственность перед владельцем автосредств за любое повреждение имущества, которое может иметь при этом место.

5.6. Собственникам запрещается выгуливать собак на детских площадках и пешеходных

площадках и т.п. Кто не имеет право на выгул собаки, то не имеет права находиться на территории общего пользования.

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

5.8. На территории многоквартирного дома не разрешается стоянка и снаряжение 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 плафонов посадки с УО.

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

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

## 6. Правила содержания домашних животных

6.1. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях многоквартирного дома или лесничеством совместного пользования, а также в квартирах, в частной собственности ТОПОК.

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,лина которого должна обеспечивать увеселенный контроль над животным. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории многоквартирного дома, обязаны иметь телефон и совокупно с домашними животными несмешенно 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/или собственников помещений в многоквартирном доме от какой-либо ответственности и иска, связанных или возникших в связи с содержанием животного в многоквартирном доме или его поведением.

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

6.6. Порядок действий при обнаружении неисправностей инженерного оборудования

Все жители и владельцы помещений многоквартирного дома должны использовать технические средства в зданиях, такие, как: лифты, стиральные машины, сушилки, газовые и электрические установки и т.п., в соответствии с настоющими Правилами и лобыми специальными инструкциями. О повреждениях водопровода, канализационной систем, систем подачи газа и электричества в квартирах, неких помещениях или на площадях, находящихся в совместном владении, необходимо немедленно сообщить и как можно быстрее принять меры по ограничению ущерба, который они могут вызвать.

7. Порядок действий при обнаружении неисправностей инженерного оборудования

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) или ИЖС чрезвычайных НИИ.

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 протеки 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 из-за поломки отвода дождевой или канализационной воды:

7.2.1. Установить источник затопления. Всегда на месте поломки или в месте

7.2.2. Уведомить о факте затопления УО.

Управляющей компанией принять решение по устранению причин затопления, о якоди. Общество с ограниченной ответственностью «Сантехника» вправе взыскать с УО в размере стоимости затопления.

7.3. Несправности электро- и газовой сетей:

Установить (по возможности) причину неисправности и вызвать аварийную службу. УС при наличии запаха газа проветрить помещение и вызвать аварийную службу. п.п. 1.5.1

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 иным жилых помещений). Если Собственник отказывается оплатить ремонт, любой заинтересованное лицо, включая УО, может обратиться в суд.

#### 8. Доступ в жилые и нежилые помещения, перезды

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 для (за исключением чрезвычайных, вследствие чего вход в помещение может быть осуществлен и без такого разрешения) для осуществления своих прав и обязанностей, включая плановые осмотры.

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

#### 9. Взаимодействие Собственников помещений с руководителями и работниками УО

9.1. Все установленные решения Общего собрания Собственников соборы 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 действий 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, напоминателя или арендатора - заперты. Окна и двери на балкон, лоджию, перанду должны быть закрыты в отсутствие жителей, а двери на чердак и в подвал опечатаны. В случае преподлагаемого 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) электрокраниами обесточены.

10.2. Не допускается нахождение в здании посторонних лиц, не являющихся гостями, приспешниками или посетителями Собственников помещения, напоминателей или арендаторов, включая погральнов, 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 испаря, использования свечей или открытого огня, газовых, электрических и вспомогательных устройств, при проведении праздников в доме с фейерверками, бенгальскими огнями, холупушками, ракетами и пирарами.

#### 12. Действия домовладельцев в экстремальных и чрезвычайных ситуациях

##### 12.1. Противодействие взрывному предмету

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!

- 12.1.2. Зиффисируйте время обнаружения находки.
- 12.1.3. Постарайтесь сделать так, чтобы люди отшли 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 следующие действия:

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

13.1.1. Возьмите личные документы, деньги, ценности.

13.1.2. Отключите электротяжесть, 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 спешки. Поменяйте покидайте организованно! Возвращайтесь, в покинутое помещение только после разрешения ответственных лиц.

13.3. Помните: Паника в любой чрезвычайной ситуации вызывает несознанные 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 самостоательно лифтом детей в возрасте до 6 лет.

14.3. При перевозке детей на колясках, необходимо взять ребенка на руки. Относитесь бережно к лампам, кнопкам и панелям управления лифта.