

г.

« ____ » _____ 201 ____ г.

ООО «Управляющая компания «Первомайская»» именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Петрова Алексея Валериевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и

(данные документа на основании чего действует): _____

именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ПРЕАМБУЛА

Стороны, заключая настоящий Договор, исходят из следующих начал и предпосылок:

- Собственник имеет на основании права собственности помещение № _____, находящееся в Многоквартирном жилом доме по адресу с. Павловская Слобода, ул. 1 Мая, дом 9А ;
тип помещения: квартира
общая площадь помещения _____ м²
доля в праве общей долевой собственности _____ %
документ, подтверждающий право собственности Свидетельство о государственной регистрации права

Собственник, согласно ст. 39 Жилищного кодекса РФ, несет бремя расходов на содержание общего имущества в Многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в Многоквартирном доме, бремя которых несет Собственник помещения, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме указанного Собственника.

Текст данного Договора утвержден общим собранием Собственников Многоквартирного дома (протокол № _____ от _____) и не подлежит корректировке Собственником.

При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищный кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ.

И. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению многоквартирным жилым домом (далее по тексту – «Многоквартирный дом»), по адресу: Московская область, Истринский район, с. Павловская Слобода, ул. 1 Мая, дом 9А, а Собственник оплачивает услуги Управляющей организации.

1.2. Управление Многоквартирным домом включает в себя услуги, состав и перечень которых согласован Сторонами в Приложении №2 к настоящему Договору. Услуги по текущему и капитальному ремонту оказываются Управляющей организацией дополнительно на основании решения Общего собрания собственников многоквартирного дома, в соответствии с тарифом утвержденным общим собранием на текущий и/или капитальный ремонт.

1.3. Управляющая организация вправе за отдельную плату оказывать Собственнику дополнительные услуги и выполнять иные работы, не вошедшие в перечень услуг по управлению Многоквартирным домом.

1.4. Состав общего имущества (далее по тексту – «Общее имущество»), в отношении которого будет осуществляться управление Управляющей организацией по настоящему договору, приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.5. Границы ответственности Управляющей организации по обслуживанию общего имущества Многоквартирного дома устанавливаются в Приложении №1 к настоящему Договору.

1.6. Плата Собственника за услуги Управляющей организации приведена в Приложении №2 к настоящему Договору.

II. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ СТОРОН

2.1. Передача Общего имущества в управление

2.1.1. В момент передачи Многоквартирного дома в управление Управляющей организации составляется и подписывается Акт технического состояния Многоквартирного дома с участием представителей Управляющей организации, представителей Собственника, передающей стороны (организации, в чьем управлении и/или эксплуатации находился Многоквартирный дом).

2.1.2. В Акте описывается имущество, входящее в состав общего имущества, принимаемого в управление Управляющей организацией, его технические и физические характеристики, недостатки, комплектность, повреждения, износ, заключение инженерно-технической службы Управляющей организации о необходимости проведения ремонтных работ и улучшений.

2.1.3. На основании Акта технического состояния Многоквартирного дома Управляющая организация составляет:

- 2.1.3.1. Смету на проведение текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома (при необходимости);
- 2.1.3.2. Смету на проведение капитального ремонта Многоквартирного дома (при необходимости);
- 2.1.3.3. Смету на проведение работ по внесению улучшений в общее имущество Многоквартирного дома (в том числе по вопросам повышения энергоэффективности).

2.1.4. Помимо Акта технического состояния Многоквартирного дома Управляющая организация получает от передающей стороны документы, перечисленные в п.п.24-26 Правил содержания общего имущества (утв.

Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006) (далее по тексту – «Правила содержания общего имущества»). В случае непредставления указанных документов в течение 30 календарных дней с момента направления Управляющей организацией передающей стороне официального уведомления, Управляющая организация вправе:

- 2.1.4.1. Обратиться от лица собственников Многоквартирного дома (на основании решения общего собрания собственников Многоквартирного дома и выданной собственниками Многоквартирного дома доверенности) в суд, прокуратуру, контролирующие органы с заявлением о понуждении организации, в чьем управлении и/или эксплуатации находился Многоквартирный дом, предоставить документацию, указанную в п.2.1.4. настоящего Договора.
- 2.1.4.2. В случае непринятия положительного решения на общем собрании собственников Многоквартирного дома по п.2.1.4.1. восстановить указанные документы с отнесением расходов на счет собственников Многоквартирного дома пропорционально площади помещения, находящегося в собственности Собственника.
- 2.1.5. Управляющая организация обязана в установленном законодательством РФ порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

2.2. Эксплуатация помещения, принадлежащего Собственнику. Использование Собственником общего имущества

- 2.2.1. Собственник помещения обязан содержать принадлежащее ему имущество в надлежащем состоянии (соответствующем требованиям законодательства РФ), не допускать переоборудования и перепланировок без соответствующего разрешения, не допускать использования общего имущества Многоквартирного дома без решения общего собрания.
- 2.2.2. Собственник помещения обязан использовать сантехническое, электротехническое оборудование и отделочные материалы, соответствующие государственным стандартам РФ, имеющие официальную сертификацию, официальную гарантию, а электротехническое оборудование, по возможности, иметь высокий класс энергоэффективности.
- 2.2.3. Собственник помещения обязан соблюдать Правила проживания в многоквартирном доме, установленные приложением №4 к настоящему Договору.
- 2.2.4. Собственник обязан обеспечить доступ в занимаемое помещение представителей Управляющей организации.
- 2.2.5. Доступ в помещение может быть обеспечен как лично Собственником (для связи используется данные, указанные в настоящем Договоре), так и членами его семьи или соседями.
- 2.2.6. Собственник помещения обязан оплачивать услуги Управляющей организации в полном объеме в порядке и сроки, которые установлены настоящим Договором.

2.3. Порядок проведения общего собрания собственников Многоквартирного дома

- 2.3.1. Общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме (далее по тексту - «Общее собрание собственников») является органом управления Многоквартирным домом. Общее собрание собственников может быть собрано по вопросам повестки дня, обозначенной в соответствии с компетенцией общего собрания собственников, установленной Жилищным кодексом РФ.
- 2.3.2. Извещение собственников Многоквартирного дома о проведении общего собрания собственников, производится Управляющей организацией путем размещения объявления на доске объявлений в каждом подъезде Многоквартирного дома и на сайте _____.
- 2.3.3. Собрание проводится сначала путем совместного присутствия, а в случае отсутствия кворума, по заочной форме голосования путем разнесения бюллетеней голосования представителями Управляющей организации каждому Собственнику. Если не получается вручить бюллетень лично Собственнику, вручение происходит через членов семьи Собственника или заказным письмом с уведомлением.
- 2.3.4. Подсчет голосов производится комиссией в составе представителя Управляющей организации и двух собственников помещений многоквартирного дома.
- 2.3.5. Решения общего собрания собственников помещений доводятся до Собственников путем размещения, в течение 10 дней с момента окончания проведения собрания, на доске объявлений в каждом подъезде Многоквартирного дома и на сайте _____.
- 2.3.6. Решения общего собрания собственников помещений обязательны для исполнения всеми собственниками Многоквартирного дома.

2.4. Обслуживание мест общего пользования

- 2.4.1. Плановые осмотры
 - 2.4.1.1. Управляющая организация два раза в год производит плановые осмотры инженерного оборудования и конструктивных элементов Многоквартирного дома, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома (Приложение №1 к настоящему договору).
 - 2.4.1.2. По результатам осмотра составляется Акт планового осмотра, который в целях устранения неисправностей общего имущества является основанием для:
 - 2.4.1.2.1. корректировки Плана работы на текущий год;
 - 2.4.1.2.2. корректировки Сметы затрат на следующий год;
 - 2.4.1.2.3. вынесения предложения собственникам в порядке п.п.18-23 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме о проведении текущего или капитального ремонта.

2.5. Текущее содержание

- 2.5.1. В рамках текущего технического содержания Многоквартирного дома Управляющая организация обязана:

- 2.5.1.1. Обеспечить нормативные режимы и параметры работы инженерного оборудования и состояния конструктивных элементов здания;
- 2.5.1.2. Обеспечить наладку инженерного оборудования;
- 2.5.1.3. Обеспечить снабжение мест общего пользования коммунальными ресурсами.
- 2.5.2. В рамках текущего санитарного содержания Многоквартирного дома Управляющая организация обязана:
 - 2.5.2.1. Обеспечить уборку помещений, входящих в состав общего имущества;
 - 2.5.2.2. Обеспечить уборку придомовой территории;
 - 2.5.2.3. Обеспечить сбор мусора.

2.6. Аварийное обслуживание, выполнение заявок

- 2.6.1. При возникновении неисправности общего имущества Многоквартирного дома Собственник (члены семьи Собственника, работники Собственника) обязан сообщить об этом в Управляющую организацию по телефону _____, путем подачи письменной заявки по адресу _____, путем направления письма по электронной почте _____.
- 2.6.2. При подаче заявки Собственник обязан указать свои данные: Ф.И.О., адрес проживания, предполагаемую или точную причину неисправности. Диспетчер диспетчерской службы Управляющей организации обязан сообщить свои данные: Ф.И.О., номер заявки (согласно журнала регистрации заявок), время, когда сотрудник Управляющей организации придет для устранения неисправности.
- 2.6.3. После устранения неисправности делается отметка в журнале заявок об уточненной причине неисправности, времени устранения неисправности, Ф.И.О. сотрудника (-ков), устранявшего (-их) неисправность, причины, по которым неисправность не устранена в нормативные сроки.
- 2.6.4. Если в результате неисправности есть основания для перерасчета стоимости услуг, оказываемых Управляющей организацией, составляется Акт в порядке, указанном в п. 6.4. настоящего Договора.
- 2.6.5. Если требуются работы непредвиденного характера, обязательные для обеспечения бесперебойного снабжения коммунальными услугами, пожарной, санитарной, технической безопасности Собственников помещений, Управляющая организация устраняет данные неисправности за счет средств Собственника. Оплата указанных работ/услуг производится дополнительно к ежемесячным платежам, предусмотренным в настоящем Договоре, в безакцептном порядке Собственником в течение трех следующих месяцев равными долями на основании выставленных Управляющей организацией платежных документов. Платежные документы выставляются на основании: актов осмотра, составленных Управляющей организацией совместно с собственниками помещений многоквартирного дома, договоров подряда/оказания услуг на производство указанных работ/выполнение услуг, актов выполненных работ/оказания услуг, документов, подтверждающих оплату выполненных работ/оказанных услуг, наряд-заданий и актов на списание материалов при выполнении работ/оказании услуг хозяйственным методом (Управляющей организацией самостоятельно).
- 2.6.6. Работы по устранению неисправностей имущества, принадлежащего Собственнику, выполняются Управляющей организацией как дополнительная услуга на основании письменного заявления Собственника, Стоимость дополнительных услуг утверждается приказом директора Управляющей организации. По итогам выполнения работ сотрудник Управляющей организации предоставляет Собственнику Акт выполненных работ/оказанных услуг, который должен быть подписан Собственником. Акт является основанием для начисления Собственнику стоимости дополнительной услуги и выставления её в платежном документе. При отсутствии акта претензии по качеству выполненных работ/оказанных услуг не принимаются.

2.7. Подготовка к сезонной эксплуатации

- 2.7.1. Подготовка к сезонной эксплуатации заключается в приведении инженерной системы и конструктивных элементов Многоквартирного дома к эксплуатации в летний и зимний период. Документом, подтверждающим надлежащее выполнение обязательств по подготовке к зимнему периоду, является паспорт готовности дома к эксплуатации в зимних условиях.
- 2.7.2. При подготовке к зимнему периоду Собственник, обязан предоставить доступ в принадлежащее ему помещение представителей Управляющей организации для осмотров и регулировок общего имущества Многоквартирного дома, утеплить двери, окна, при наличии регулирующих вентилей на батареях отопления, производить регулировку интенсивности нагрева приборов, не допускать излишнего проветривания помещения.

2.8. Капитальный и текущий ремонты

- 2.8.1. Решение о проведении капитального и текущего ремонтов принимается на общем собрании собственников в порядке, предусмотренном п.2.3. настоящего Договора.
- 2.8.2. Деньги на капитальный ремонт Управляющая организация вправе снять только на основании решения общего собрания.
- 2.8.3. Капитальный или текущий ремонты осуществляются в пределах средств, имеющихся на счете на капитальный и текущий ремонты.

2.9. Использование общего имущества Многоквартирного дома

- 2.9.1. Передача в аренду, возмездное и безвозмездное пользование, размещение рекламы
 - 2.9.1.1. На основании решения общего собрания, принятого в порядке п.2.3. настоящего договора, Собственник вправе поручить Управляющей организации передать в аренду, безвозмездное и возмездное пользование, использование под размещение рекламы часть общего имущества Многоквартирного дома.
 - 2.9.1.2. Управляющая организация может передать часть общего имущества в аренду только после регистрации права собственности на общее имущество собственников многоквартирного дома в регистрирующих органах.

- 2.9.1.3. Для передачи в безвозмездное и возмездное пользование общего имущества Многоквартирного дома регистрации в регистрирующих органах не требуется.
- 2.9.1.4. Управляющая организация может передать часть общего имущества Многоквартирного дома под размещение рекламы только после получения разрешения от органов местного самоуправления.
- 2.9.2. Доход, полученный от передачи в аренду, возмездное и безвозмездное пользование, размещение рекламы общего имущества Многоквартирного дома, распределяется следующим образом: 50% засчитывается в качестве вознаграждения Управляющей организации, 50% зачисляется в Фонд развития Многоквартирного дома. Фонд создается и функционирует в соответствии с Положением о Фонде (Приложение №3 к настоящему Договору).
- 2.9.3. Энергосбережение, установка приборов учета
 - 2.9.3.1. Управляющая организация не менее чем раз в год направляет Собственнику помещения предложения о повышении энергоэффективности Многоквартирного дома, помещения принадлежащего Собственнику.
 - 2.9.3.2. Энергосберегающее оборудование и общедомовые приборы учета устанавливаются на основании решения общего собрания собственников, проведенного в соответствии с п.2.3. настоящего Договора, за счет средств собственников помещений Многоквартирного дома. Энергосберегающее оборудование и общедомовые приборы учета после их установки и подписания Акта выполненных работ переходят в общее имущество Многоквартирного дома.

III. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору.
- 3.1.2. Принимать от собственников помещений оплату за услуги и работы Управляющей организации.
- 3.1.3. Предоставлять собственникам помещений Многоквартирного дома отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.
- 3.1.4. На основании заявки Собственника направлять своего работника для составления Акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению (-ям) Собственника.
- 3.1.5. Представлять на законных основаниях интересы Собственника и собственников Многоквартирного дома в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору
- 3.1.6. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) календарных дней до даты прекращения действия Договора, вновь выбранной управляющей организации, представителю Собственника.

3.2. Управляющая организация имеет право:

- 3.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.
- 3.2.2. Взыскивать с собственников Многоквартирного дома сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим договором.
- 3.2.3. Получать вознаграждение из средств, полученных за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, минимизация затрат, перерасчеты платежей, корректировка платежей и др.), в размере 50% от суммы экономии. Остальная часть экономии направляется в Фонд развития Многоквартирного дома.
- 3.2.4. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации Многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом собственников Многоквартирного дома.

3.3. Собственник обязан:

- 3.3.1. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций Многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.
- 3.3.2. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.
- 3.3.3. Своевременно и полностью вносить плату по настоящему договору, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.
- 3.3.4. При неиспользовании помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации контактные телефоны и адреса почтовой связи лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника помещения Многоквартирного дома при их отсутствии в городе более 24 часов.
- 3.3.5. Соблюдать Правила проживания в Многоквартирном доме (Приложение №4).

3.4. Собственник имеет право:

- 3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.
- 3.4.2. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

IV. СТОИМОСТЬ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

- 4.1. Размер стоимости услуг Управляющей организации согласовывается сторонами в Приложении №2 к настоящему Договору.
- 4.2. Плата за услуги в размере, согласованном в Приложении №2 к настоящему Договору, начинает начисляться с момента начала оказания услуг Управляющей организацией, по настоящему Договору.
- 4.3. Управляющая организация вправе один раз в год производить индексацию размера установленной Приложением № 2 платы на величину повышения/нижения уровня инфляции, опубликованного федеральным государственным органом статистики Российской Федерации. При этом Управляющая организация уведомляет Собственника о повышении/понижении платы заблаговременно, не позднее, чем за 1 (один) месяц до введения изменений путем размещения соответствующей информации на сайте Управляющей организации.
- 4.4. Плата за коммунальные услуги подлежит изменению Управляющей организацией в одностороннем порядке на основании утверждения ресурсоснабжающими организациями новых тарифов на поставку коммунального ресурса с даты утверждения новых тарифов.
- 4.5. Оплаченные Заказчиком средства распределяются пропорционально по всем начисленным услугам.
- 4.6. При наличии задолженности, вновь внесенные Собственником средства распределяются Управляющей организацией в следующем порядке: пени и штрафы, просроченная задолженность по оказанным в прошлых периодах услугам. Оставшаяся часть оплаты Управляющая организация пропорционально распределяет по начисленным в текущем периоде услугам.
- 4.7. Порядок расчетов:
 - 4.7.1. Управляющая организация подготавливает Собственнику квитанцию (далее по тексту - «Квитанция на оплату»), в котором указывает размер платежей, подлежащих внесению Собственником за отчетный месяц.
 - 4.7.2. Квитанция на оплату за отчетный месяц готовится Управляющей организацией в срок с 1-го до 3-го числа месяца, следующего за отчетным, и направляется Собственнику помещения в почтовый ящик и/или передается в офисе Управляющей организации (адрес офиса: с. Павловская Слобода, ул. 1 Мая, дом 9А).
 - 4.7.3. Квитанция на оплату должна быть оплачена Собственником не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным (далее по тексту - «Срок оплаты»).
 - 4.7.4. Если Собственник произвел оплату за отчетный месяц в адрес Управляющей организации в большем объеме, чем установлено в Счете на оплату, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении Квитанции на оплату за следующий месяц.
 - 4.7.5. Если Собственник произвел оплату за отчетный месяц в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, чем установлено в Квитанции на оплату за данный месяц, то Собственник считается нарушившим условия оплаты, и с момента истечения Срока оплаты до момента погашения Собственником помещения суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее по тексту - «Срок просрочки оплаты»).
 - 4.7.6. Если к моменту составления соответствующей Квитанции на оплату произойдет официальное изменение тарифов на коммунальные ресурсы, однако такое изменение не будет учтено в выставленной Квитанции на оплату, Управляющая организация вправе произвести перерасчет стоимости коммунальных услуг с момента официального изменения указанных тарифов путем включения образовавшейся разницы в Счет на оплату за следующий месяц.
 - 4.7.7. Неиспользование Собственником и иными лицами помещения не является основанием для невнесения платежей в оплату услуг Управляющей организации.
 - 4.7.8. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией неоговоренных настоящим Договором работ, возникших по объективным причинам, связанным с аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей организацией, оплачиваются Собственником дополнительно.
- 4.8. Порядок расчетов по приборам учета Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ.

V. СДАЧА-ПРИЕМКА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ И УСЛУГ

- 5.1. Сдача-приемка выполненных работ Управляющей организацией производится без подготовки Акта выполненных работ и услуг. Основанием для оплаты является Квитанция на оплату, выставленный Собственнику, согласно раздела IV настоящего Договора. Оплата Квитанции на оплату является признанием Собственником факта, что работы и услуги выполнены Управляющей организацией качественно и в срок и что претензии к Управляющей организации отсутствуют.
- 5.2. При наличии претензий к качеству работ и услуг Собственник по факту их обнаружения должен обратиться в Управляющей организации для составления Акта невыполнения или некачественного выполнения работ (услуг), в соответствии с разделом VII настоящего Договора, который будет являться основанием для перерасчета стоимости услуг Управляющей организации.

VI. ОСНОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН, КОНТРОЛЬ

- 6.1. Основанием наступления ответственности Управляющей организации является Акт невыполнения или некачественного выполнения работ (услуг).
- 6.2. Основанием ответственности Собственника является Акт неисполнения Собственником условий Договора.
- 6.3. Подготовка бланков Актов осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акты составляются в произвольной форме. В Акте должны быть обязательно указаны: дата составления, члены комиссии, невыполненные/ некачественно выполненные обязательства, согласно условиям договора, причины неисполнения обязательств, мера ответственности, подписи членов комиссии.
- 6.4. Акт невыполнения или некачественного выполнения работ (услуг) Управляющей организацией составляется комиссией, которая должна состоять из трех и более человек, включая уполномоченных представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника или его уполномоченных представителей, подрядной организации,

ресурсоснабжающей организации, собственников других помещений многоквартирного дома.

6.5. Акт неисполнения Собственником условий Договора составляется комиссией, которая должна состоять из трех и более человек, включая уполномоченных представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника или его уполномоченных представителей, подрядной организации, собственников других помещений Многоквартирного дома. При отказе Собственника от участия в комиссии, его отсутствии (при уведомлении Собственника), отказе подписать Акт и/или принять его, Акт принимается подписанным без участия Собственника при наличии подписей двух и более Собственников помещений Многоквартирного дома. Данный Акт является основанием для наступления ответственности Собственника по настоящему Договору.

VII. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон своих обязательств, вытекающих из настоящего Договора, а также виновных действий любой Стороны, виновная Сторона обязана возместить другой Стороне прямые убытки, причиненные таким неисполнением или ненадлежащим исполнением, а также виновными действиями.

7.2. Ответственность Собственника:

7.2.1. В случае нарушения Срока оплаты, установленного настоящим Договором (до 10 числа месяца, следующего за отчетным), Собственник оплачивает Управляющей организации пени в размере предусмотренном ч.14 ст.155 ЖК РФ.

7.2.2. В случае нарушения Срока оплаты, установленного настоящим договором (более 10 дней), Собственник уплачивает штраф в размере 500 (Пятьсот) рублей за факт нарушения установленного Срока оплаты.

7.2.3. В случае нарушения Срока оплаты, установленного настоящим Договором (более 6 месяцев), Управляющая организация вправе сначала ограничить, а потом приостановить предоставление коммунальных услуг Собственнику в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ.

7.2.4. В случае нарушения Собственником Правил проживания в Многоквартирном доме Управляющая организация вправе:

7.2.4.1. Наложить на Собственника штраф в размере 2000 рублей.

7.2.4.2. Приостановить производство ремонтных работ в помещении, в том числе путем ограничения допуска в помещение строительной (подрядной) бригады.

7.3. Ответственность Управляющей организации:

7.3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему договору Собственник вправе требовать соразмерного уменьшения размера стоимости услуг Управляющей организации, а также возмещения ущерба, причиненного неисполнением Управляющей организацией своих обязательств.

7.3.2. Управляющая организация не несет ответственность за действия ресурсоснабжающих организаций (поставщиков коммунальных ресурсов), коммунальные ресурсы которых потребляет Собственник, равно как не несет ответственности за возможный ущерб, который может возникнуть у Собственника в связи с нарушением вышеназванными организациями порядка поставки коммунального ресурса, в том числе в результате временного прекращения поставки коммунального ресурса и т.д., а также иных обязательств, возложенных на них действующим законодательством РФ.

VIII. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут Сторонами по обоюдному согласию в любое время.

8.2. Односторонний отказ от исполнения обязательств по настоящему Договору не допускается, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе Собственника во внесудебном порядке в случае, если его право собственности на Домовладение, указанное в п. «Преамбула» настоящего Договора, прекращено в установленном порядке. В этом случае, Договор считается расторгнутым с момента получения Управляющей организацией от Собственника соответствующего уведомления с приложением нотариально заверенных копий документов.

8.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе Управляющей организации в одностороннем порядке в случае нарушения Собственником существенных условий настоящего Договора.

8.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе Собственников только в случае существенных нарушений Управляющей организацией условий настоящего Договора, в течение трех месяцев с момента совершения нарушений, подтвержденных Актами, составленными в порядке раздела VII настоящего договора. При этом претензионный порядок разрешения разногласий признается Сторонами обязательным.

8.5.1. Существенным нарушением условий настоящего договора со стороны Управляющей организации считаются:

8.5.1.1. Непредставлении по вине Управляющей организации в течение 15 дней подряд услуг по санитарному содержанию мест общего пользования;

8.5.1.2. Существенное ухудшение технического состояния (более чем на 10%) мест общего пользования Многоквартирного дома, допущенное по вине Управляющей организации.

8.6. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами.

8.7. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон или по решению суда в случаях, установленных законодательством РФ.

IX. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами. Настоящий Договор заключен сроком на 5 (Пять) лет.

9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

X. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Почтовые уведомления, предусмотренные настоящим Договором, направляются заказными письмами с уведомлением о вручении по следующим адресам (далее по тексту - «Адреса»):

10.1.1. Адрес Собственника: _____, эл.почта _____,
моб.тел. _____, дом. тел. _____;

10.1.2. Адрес Управляющей организации: _____ эл.почта _____,
тел. _____.

10.2. В случае изменения у одной из Сторон контактной информации (адреса, эл.почты, телефонов), Стороны обязаны уведомить друг друга о таком изменении и подписать соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору, в котором указать изменения. До момента уведомления и подписания такого дополнительного соглашения, уведомления, направленные по ранее согласованным Сторонами адресам, будут считаться надлежащим образом направленными.

10.3. Уведомления так же могут быть переданы уполномоченному представителю Стороны или Стороне под подпись, таким образом, чтобы можно было подтвердить факт и дату получения соответствующего уведомления уполномоченным представителем Стороны или Стороной.

10.4. Настоящий Договор подписан в двух идентичных экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

10.5. С момента вступления в силу настоящего Договора, все предшествующие переговоры, условия и договоренности Сторон, касающиеся предмета настоящего Договора, утрачивают силу.

10.6. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

XI. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1. Состав общего имущества, передаваемого в управление Управляющей организации. Границы ответственности.

Приложение №2. Перечень и стоимость услуг Управляющей организации.

Приложение №3. Положение о Фонде развития Многоквартирного дома.

Приложение №4. Правила проживания в Многоквартирном доме.

XII. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Состав и характеристика общего имущества, передаваемого в управление Управляющей организации.
Границы ответственности**

Адрес многоквартирного дома : Московская область, Истринский район, с. Павловская Слобода, ул. 1 Мая, дом 9А;
Серия, тип постройки Индивидуальный;
Год постройки 2014;
Этажность 9 (Девять);
Количество квартир 153 (Сто пятьдесят три) Первая очередь;
Общая площадь многоквартирного дома 13029,2 м²;
Общая площадь жилых помещений 9595,5 м²;
Общая площадь нежилых помещений 3433,7 м²;
Степень износа по данным государственного технического учета 0%;
Год последнего комплексного капитального ремонта Нет;
Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома Нет м²;
Кадастровый номер земельного участка 50:08:0050302:176 .

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика	Границы ответственности (внешние/внутренние)
I Помещения и инженерные коммуникации общего пользования			
Помещения общего пользования	Количество 11 шт.	Количество помещений, требующих текущего ремонта _____шт.	
Межквартирные лестничные площадки	Количество 36 шт.	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта _____ шт.	
Лестницы	Количество лестничных маршей 4шт.	Количество лестниц, требующих ремонта _____шт.	
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт 4 шт.	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта ____шт.	
Коридоры	Количество _____ шт.	Количество коридоров, требующих ремонта _____ шт.	
Технические этажи	Площадь 1121,5 м ² Материал пола	Санитарное состояние Удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)	
Технические подвалы	Площадь 1155,9 м ²	Санитарное состояние (указать удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности удовлетворительное (
Кровля	Вид кровли плоская (указать плоская, односкатная, двускатная, иное) Материал кровли Мягкая	Характеристика состояния удовлетворительное	
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования 8 шт. из них: - металлических 8 шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта	
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования _____шт.,	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта _____шт.	
Лифты и лифтовое оборудование	Количество 4 шт.	Количество лифтов, требующих: - замены Нет	
Мусоропровод	Количество 4 шт.	Состояние ствола удовлетв. (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта _____шт.	
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов 4 шт. Количество водосточных труб 4	Количество водосточных желобов, требующих: - замены _____шт. - ремонта _____шт. Количество водосточных труб, требующих: - замены _____шт. - ремонта _____шт.	
Светильники в местах общего пользования	Количество шт.	Количество светильников, требующих замены _____шт. Количество светильников, требующих ремонта _____шт.	
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении:	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ____ мм _____ м 2. ____ мм _____ м Протяженность труб, требующих ремонта _____м (указать вид работ: восстановление теплоизоляции, окраска, иное)	
Задвижки,	Количество:	Требует замены или ремонта: - задвижек Нет шт. -	

вентили, краны на системах теплоснабжения	- задвижек _____ шт. - вентилей 306 шт. - кранов _____ шт.	вентилей _____ шт. - кранов _____ шт.	
Бойлерные, (теплообменники)	Количество 1 шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)	
Радиаторы в местах общего пользования	Количество_36 шт.	требуют замены _____шт.	
Насосы подкачки воды	количество 3 шт. Марка насоса: _____	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)	
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. ____ мм _____ м , 2. ____ мм _____ м 3. ____ мм _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ____ мм _____ м 2. ____ мм _____ м 3. ____ мм _____ м Протяженность труб, требующих окраски _____ м	
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. ____ мм _____ м 2. ____ мм _____ м 3. ____ мм _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ____ мм _____ м 2. ____ мм _____ м 3. ____ мм _____ м Протяженность труб, требующих окраски _____ м	
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: - задвижек _____ шт.; - вентилей _____ шт. - кранов _____ шт.	- задвижек _____ шт.; - вентилей _____ шт. - кранов _____ шт.	
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: _____	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: _____	
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. ____ мм _____ м 2. ____ мм _____ м 3. ____ мм _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ____ мм _____ м 2. ____ мм _____ м 3. ____ мм _____ м	
Иное оборудование	Указать наименование	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)	
II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома*			
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы Нет (есть/нет), если есть Ограждения _ есть Скамейки 4 шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты	
Ливневая сеть	Люки _____ шт. Приемные колодцы _____ шт. Ливневая канализация: Тип _____ Материал _____ Протяженность _____ м	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)	

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

Собственник

Управляющая организация

Наименование работы	периодичность	норма	повторяемость в течение года (раз)	стоимость на 1 кв.м общей площади (руб./мес.)
Содержание и ремонт жилого помещения				22,50
1. Управление домом				9,24
2. Содержание и ремонт общего имущества				13,26
2.1. Содержание общего имущества				13,26
2.1.1. Содержание придомовой территории				4,54
2.1.1.1. Уборка придомовой территории				4,54
подметание свежесвыпавшего снега толщиной слоя до 2 см без предварительной обработки песком с хлоридами на территории с усовершенствованным покрытием	раз в сутки	1	67	
подметание свежесвыпавшего снега толщиной слоя до 2 см без предварительной обработки песком с хлоридами на территории с неусовершенствованным покрытием	раз в сутки	1	67	
подметание свежесвыпавшего снега толщиной слоя до 2 см без предварительной обработки песком с хлоридами на территории без покрытия	раз в сутки	1	67	
подготовка и транспортировка смеси песка с хлоридами от места складирования к месту посыпки с помощью тележки	раз в сутки	1	20	
посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	раз в сутки	1	20	
сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной слоя более 2 см движком в валы или кучи на территории с усовершенствованным покрытием	раз в сутки	3	201	
сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной слоя более 2 см движком в валы или кучи на территории с неусовершенствованным покрытием	раз в сутки	3	201	
сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной слоя более 2 см движком в валы или кучи на территории без покрытия	раз в сутки	3	201	
очистка скребком территорий с усовершенствованным покрытием от уплотненного снега	раз в сутки	1	15	
очистка территорий от наледи и льда	раз в трое суток	1	5	
очистка от наледи и льда водосточных труб (при наличии)	раз в трое суток	1	5	
подметание территории с усовершенствованным покрытием	раз в двое суток	1	110	
подметание территории с неусовершенствованным покрытием	раз в двое суток	1	110	
подметание территории без покрытия	раз в двое суток	1	110	
уборка мусора с отмосток, транспортировка мусора в установленное место на расстояние до 100 м	раз в двое суток	1	110	
подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд	раз в двое суток	1	110	
сметание снега со ступеней и площадок перед входом в подъезд	раз в сутки	1	67	
протирка указателей	раз в год	7	7	
2.1.2. Содержание мест общего пользования				8,72
2.1.2.1. Уборка мест общего пользования				3,45
влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	раз в сутки	1	365	
влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	раз в неделю	3	156	
мытьё лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	раз в месяц	2	24	
мытьё лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	раз в месяц	2	24	
обметание пыли с потолков	раз в год	1	1	
влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков, очистка подвалов и чердаков от мусора	раз в год	1	1	
влажная протирка подоконников, отопительных приборов (при наличии)	раз в год	2	2	
мытьё окон	раз в год	2	2	

уборка площадки перед входом в подъезд	раз в неделю	1	52	
2.1.2.2. Техническое обслуживание и ремонт системы дымоудаления				0,30
частичный осмотр системы дымоудаления	раз в месяц	1	12	
проверка работоспособности системы дымоудаления	раз в месяц	1	12	
проверка отсутствия механических повреждений на исполнительных устройствах системы пожаросигнализации	раз в месяц	1	12	
Очистка от пыли и грязи исполнительных устройств системы пожаросигнализации	по необходимости (заявкам или результатам осмотров)	по необходимости и (заявка м или результатам осмотрам)	по необходимости (заявкам или результатам осмотров)	
2.1.2.3. Техническое обслуживание систем водоснабжения и водоотведения				1,00
очистка чугунных труб и фасонных частей от нароста и грязи	раз в год	1	1	
осмотр водопровода	раз в год	1	1	
частичный осмотр водопровода.	раз в месяц	6	72	
Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (устранение засоров). Прочистка канализационного лежака. Укрепление водосточных труб, колен и воронок. Прочистка внутренней канализации. Укрепление трубопроводов (лежаки в техническом подвале).	по необходимости (заявкам или результатам осмотров)	по необходимости и (заявка м или результатам осмотрам)	по необходимости (заявкам или результатам осмотров)	
2.1.2.4. Техническое обслуживание систем электроснабжения				2,17
осмотр открытой электропроводки и светильников	раз в месяц	3	36	
осмотр скрытой электропроводки.	раз в месяц	6	72	
Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.). Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.	по необходимости (заявкам или результатам осмотров)	по необходимости и (заявка м или результатам осмотрам)	по необходимости (заявкам или результатам осмотров)	
2.1.2.5. Техническое обслуживание и ремонт системы отопления				1,80
частичный осмотр системы отопления	раз в месяц	6	54	
консервация системы отопления	раз в год	1	1	
детальный осмотр разводящих трубопроводов и радиаторов	раз в месяц	1	9	
осмотр запорно-регулирующей арматуры и контрольно-измерительных приборов	раз в неделю	1	36	
контроль за температурой и давлением теплоносителя	раз в сутки	1	258	
Устранение незначительных неисправностей в системе отопления (мелкий ремонт изоляции труб, перегруппировка секций старых радиаторов, ремонт кранов регулировки у радиаторных блоков, притирка запорной арматуры без снятия с места, укрепление (замена) крючков (кронштейнов) для труб и приборов отопления, вывертывание и ввертывание радиаторной пробки и др.).	по необходимости (заявкам или результатам осмотров)	по необходимости (заявкам или результатам осмотрам)	по необходимости (заявкам или результатам осмотров)	

Собственник

Управляющая организация

Положение о Фонде развития Многоквартирного дома

Цели: создание безопасных и благоприятных условий проживания в многоквартирном доме, повышения качества жилья, его стоимости и рыночной привлекательности.

Источники финансирования:

- Денежные средства, полученные Управляющей организацией в порядке п.2.9.2 Договора
- Денежные средства, полученные в порядке п.3.2.3. Договора

Порядок принятия решения об использовании средств Фонда:

1. При использовании денежных средств Фонда на цели определенные в настоящем Положении, решение принимается единолично Директором Управляющей организации. По окончании года Управляющая организация предоставляет отчет, об использовании денежных средств Фонда, с приложением необходимых документов.
2. При использовании денежных средств Фонда на иные Цели, не определенные в Настоящем Положении, решение об использовании средств Фонда принимается Общим собранием собственников, путем утверждения сметы на очередной год, или путем утверждения решения сформированного и представленного Управляющей организацией на утверждение Общим собранием собственников многоквартирного дома.

Цели использования денежных средств Фонда:

- Благоустройство и озеленение придомовой территории
- Покупка малых архитектурных форм: скамейки, урны, осветительные приборы, ограждения, детские площадки и т.д.
- Проведение мероприятий по энергосбережению: установка приборов учета, датчиков движения, экономичных осветительных приборов и т.д.
- Улучшение качества и благоустройства подъезда: установка домофона, дверей в подъезде, утепленных окон и прочее
- Устранение аварийных и неотложных ситуации, не профинансированных собственниками многоквартирного дома

Все имущество, приобретенное за счет средств Фонда, является Общим имуществом многоквартирного дома.

Собственник

Управляющая организация

Правила проживания в Многоквартирном жилом доме
по адресу _____

1. Основные понятия.

Правила - настоящие Правила проживания в многоквартирных жилых домах, находящихся в управлении ООО «_____» (далее – «Жилые дома») разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, утверждёнными Постановлением Правительства РФ №25 от 21.01.2006 г., Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г. и другими нормативными актами, регуливающими жилищные правоотношения.

Управляющая организация – Общество с ограниченной ответственностью «_____».
ДС – Диспетчерская Служба Управляющей организации.

Проживающие – собственники отдельных жилых и нежилых помещений, арендаторы, наниматели и иные пользователи жилых и нежилых помещений в Жилом доме.

2. Сфера действия настоящих Правил.

Правила распространяются на всех Проживающих, а также на сотрудников Управляющей организации. Правила устанавливают порядок проживания в Жилом доме, порядок пользования жилыми и нежилыми помещениями в Жилом доме, порядок использования и содержания общего имущества в Жилом доме, порядок внесения обязательных платежей, порядок разрешения аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования в Жилом доме, а также ответственность за невыполнение Правил.

3. Пользование жилыми и нежилыми помещениями.

3.1. Пользование жилым помещением осуществляется с учётом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утверждёнными Правительством РФ.

Жилые помещения в Жилом доме используются исключительно для проживания. Жилое помещение может быть использовано для осуществления надомной работы или иной деятельности, если таковая не затрагивает интересы других Проживающих, не нарушает действующее законодательство и требования, которым должно отвечать жилое помещение.

3.2. Нежилое помещение, принадлежащее Проживающему на праве собственности, используется в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Проживающие не вправе менять назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе, как в соответствии с действующим законодательством.

3.4. Содержание домашних животных в Жилом доме допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания домашних животных. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается. Запрещается разводить животных внутри жилого либо нежилого помещения в коммерческих целях.

3.5. Проживающий обязан содержать принадлежащее ему жилое или нежилое помещение в чистоте и порядке.

3.6. Проживающий обязан обеспечивать сохранность жилых и нежилых помещений, бережно относиться к занимаемому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, правила пожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием.

3.7. Балконы и лоджии должны содержаться в чистоте. Запрещается загромождать балконы и лоджии вещами, оборудованием и т.п., особенно с фасадной стороны домовладения.

Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для живущих этажами ниже.

Сушка белья также осуществляется только внутри балкона или лоджии. Запрещается сушка белья за пределами балкона или лоджии.

Строго запрещается выброс мусора, чистка половиков, белья и т.п. из окон, с балконов и лоджий, а также на лестничную клетку и другие общие помещения многоквартирного дома.

Запрещается сбрасывать пепел при курении из окон, с балконов и лоджий.

Запрещается хранение в помещениях Жилого дома взрывчатых, токсичных и иных опасных веществ, и предметов.

3.8. Порядок переустройства помещений в Жилом доме:

3.8.1. Любое переустройство и перепланировка помещений в Жилом доме должно производиться в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также другими нормативными актами.

3.8.2. Переустройство помещений представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующего внесения изменений в технический паспорт жилого помещения, включает в себя:

- установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов,
- перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов,
- устройство вновь и переустройство существующих туалетов, ванных комнат, вентиляционных каналов,

- прокладку новых или – замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.
- 3.8.3. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесение изменения в технический паспорт жилого помещения, включает в себя:
- перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проёмов,
 - разукрупнение многокомнатных квартир,
 - устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счёт вспомогательных помещений,
 - ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения,
 - устройство или переоборудование существующих тамбуров.
- 3.8.4. Переустройство помещений допускается с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления, на основании принятого им решения с обязательным уведомлением Управляющей организации.
- 3.8.5. Работы по переоборудованию и переустройству помещений должны производиться организациями, имеющими допуск на право производства строительно-монтажных, специальных отделочных работ (допуск должна быть представлен в Управляющую организацию до начала производства работ), под руководством квалифицированного и ответственного специалиста. Рекомендуется проведение технического контроля со стороны Управляющей организации путём заключения договора технического контроля и составления Акта на производство скрытых работ (если таковые работы проводятся) между собственником помещения, в котором производятся вышеуказанные работы и Управляющей организацией.
- 3.8.6. Запрещается производство работ:
- в воскресные и праздничные нерабочие дни;
 - сопряженных с шумом, ранее 9.00 и заканчивать их позднее 19.00 часов;
 - с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибраций;
 - без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен и потолков;
 - с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования;
 - с использованием пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов.
- 3.8.7. Не допускается изменение функционального назначения помещений: жилых комнат, кухонь и санузлов (кухня или санузел над жилой комнатой или наоборот).
- 3.8.8. Проживающий, желающий осуществить ремонт принадлежащего ему помещения, пользуясь услугами Управляющей организации, подает об этом заявку за 15 дней до начала ремонта. Между сторонами заключается договор, в котором оговариваются условия осуществления ремонта.
- 3.8.9. Проживающий, допустивший самовольное переустройство помещений, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние. В случае невыполнения этого требования Управляющая организация может инициировать подачу искового заявления в суд, а в случае представления опасности для других проживающих заявление в прокуратуру о возбуждении уголовного дела.
- 3.8.10. Не допускается выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений в доме либо создающих повышенный шум и вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других помещениях.
- 3.9. Уровень шума внутри домовладения не должен превышать установленных нормативами величин. Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя других Проживающих. С 22.00 до 7.00 часов должна соблюдаться тишина.
- 3.10. Проживающие обязаны допускать в занимаемое помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нём, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.
- 3.11. Ежегодно, в заранее определённые сроки, Управляющая организация проводит осмотр жилых и нежилых помещений с целью определения состояния сантехнического и инженерного оборудования помещений.
- 3.12. В случае невозможности проведения Управляющей организацией профилактических осмотров и мероприятий по техническому обслуживанию домовладения и помещений, Проживающий несёт всю полноту ответственности за возможное причинение вреда имуществу и здоровью третьих лиц.

4. Пользование общим имуществом в многоквартирном доме:

- 4.1. Проживающим запрещается:
- использовать чердаки, технические этажи, венткамеры и другие технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов;
 - размещать в лифтовых холлах кладовые, киоски, ларьки и т.п.;
 - снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации. Производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной

защиты (автоматической пожарной сигнализации, стационарной автоматической установки пожаротушения, системы дымоудаления, системы оповещения и управления эвакуацией). Уменьшение зоны действия автоматической пожарной сигнализации или автоматической установки пожаротушения в результате перепланировки допускается только при дополнительной защите объемов помещений, исключенных из зоны действия указанных выше автоматических установок, индивидуальными пожарными извещателями или модульными установками пожаротушения соответственно;

- загромождать мебелью, оборудованием и другими предметами двери, люки на балконах и лоджиях, переходы в смежные секции и выходы на наружные эвакуационные лестницы;
- проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других ЛВЖ и ГЖ, а также производить отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня;
- оставлять неубранным промасленный обтирочный материал;
- устанавливать глухие решетки на окнах и приямках у окон подвалов, за исключением случаев, специально оговоренных в нормах и правилах, утвержденных в установленном порядке;
- остеклять балконы, лоджии и галереи, ведущие к незадымляемым лестничным клеткам;
- устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые (чуланы), а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы. Под лестничными маршами в первом и цокольном этажах допускается устройство только помещений для узлов управления центрального отопления, водомерных узлов и электрощитовых, выгороженных перегородками из негорючих материалов;
- устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир.

4.2. Проживающие не вправе устанавливать телевизионные и иные антенны и устройства, кондиционеры, электрические и телефонные провода на стенах или крыше дома, в других местах, относящихся к общему имуществу в доме, а также в иных местах, если вышеуказанные устройства нарушают фасад или внешний облик здания.

4.3. Места общего пользования, а также иные объекты общего имущества в доме используются для обеспечения Проживающих теми услугами и только в тех целях, для которых они предназначены.

4.4. Проживающие обязаны соблюдать санитарно-гигиенические правила: соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; производить чистку одежды, ковров и т.п. в местах, определяемых Управляющей организацией. Запрещается хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, а также загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования.

Запрещается вывешивать объявления на лестничных клетках, лифтах, дверях и т.д. Для вывешивания объявлений, касающихся деятельности Управляющей организации, ей должно быть определено место, о котором уведомляются все Проживающие. Объявление должно быть снято после его использования.

4.5. Парковка транспортных средств, производится в специально отведенных для этой цели местах. Запрещается парковка транспортных средств на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках, в местах расположения противопожарного оборудования и иных местах, не предназначенных для этой цели. В случае нанесения ущерба общему имуществу в доме при пользовании транспортным средством, владелец транспортного средства обязан компенсировать за свой счёт ремонт поврежденных объектов общей собственности.

Запрещается мойка транспортных средств и их ремонт во всех вышеперечисленных местах.

В случае длительного отсутствия владельца транспортного средства (отпуск, командировка и т.д.) последний обязан хранить транспортное средство в гараже или на стоянке вследствие ограниченного места для парковки.

4.6. Проживающий не имеет права менять замки на входных дверях подъездов и других местах общего пользования, устанавливать дополнительные двери, решетки без уведомления и согласования.

4.7. Проживающие обязаны бережно относиться к общему имуществу в многоквартирном доме и не допускать его порчи или загрязнения.

Строго запрещается сброс или складирование (в т. ч. временное) мусора где-либо, кроме специально установленных для этих целей мусоросборников, контейнеров или накопителей. Бытовой мусор допускается выбрасывать в контейнер, и оплата его вывоза входит в перечень коммунальных услуг оплачиваемых Проживающими.

Вывоз строительного мусора оплачивается Проживающими дополнительно по действующим на соответствующий период расценкам.

Проживающие обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать её загрязнения.

5. Разрешение аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования.

5.1. В случае обнаружения Проживающим неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования необходимо немедленно сообщить об этом в Управляющую организацию или ДС.

5.2. Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему либо иных действий со стороны Проживающего последний обязан оплатить ремонт оборудования, который может быть осуществлён как Управляющей организацией, так и самим проживающим по согласованию сторон.

5.3. Проживающему необходимо придерживаться следующих правил при установлении неисправностей инженерного оборудования.

5.3.1. Утечка воды внутри помещения:

- перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода;
- если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно сообщить об этом слесарю-сантехнику;
- вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения;

- не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован;
- не производить самостоятельно ремонтные работы.

5.3.2. Затопление помещения извне:

- установить источник затопления: если это крыша - необходимо уведомить об этом Управляющую организацию и предохранить вещи от порчи; если это помещение, расположенное над Вашим помещением - немедленно связаться с собственником данного помещения для предотвращения утечки, в случае отсутствия собственника помещения - связаться с Управляющей организацией.

5.3.3. Неисправность электросети:

- установите, повреждена ли электросеть только в Вашем помещении;
- если произошло полное повреждение электросети – вызовите аварийную службу; если произошло повреждение участка электросети – проверьте распределительный щит, не выбило ли на нем пробки, пригласите электрика, если невозможно ликвидировать аварию самостоятельно;
- если в помещении произошла крупная авария, необходимо вызвать аварийную службу.

5.4. В случае возникновения опасности для жилого либо нежилого помещения в отсутствие Проживающего (поломка оборудования, пожар и другая аварийная ситуация) комиссия, в состав которой входит Управляющая организация, берёт на себя ответственность в соответствии с заключённым с Проживающим Договором управления.

5.5. Каждому Проживающему необходимо соблюдать следующие меры безопасности:

- никогда не оставляйте дверь Вашего помещения открытой;
- не оставляйте автомобили открытыми;
- не оставляйте автомобили вблизи дома, во избежание падения наледи с крыши, частей строительных конструкций Жилого дома;
- старайтесь давать меньше поводов для установления Вашего отсутствия в помещении – обеспечьте ежедневное изъятие корреспонденции из почтового ящика;
- не храните ценные вещи на балконе или лоджии;
- не позволяйте чужим людям входить в ваш дом, остерегайтесь приглашать незнакомых людей в квартиру, не установив их личности, в случае возникновения сомнений сообщите об этом в диспетчерскую, либо сотрудникам охраны, либо в полицию;
- при установлении в Вашем доме подозрительных лиц немедленно сообщите об этом сотрудникам охраны, либо в полицию.

5.6. Про всем вопросам, возникающим у Проживающего, он может обратиться в Управляющую организацию.

6. Ответственность за несоблюдение Правил.

6.1. При несоблюдении Правил Проживающие несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения правил является Акт, составленный уполномоченным представителем Управляющей организации в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать Проживающие.

6.2. Нарушение настоящих Правил, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий, нарушение правил эксплуатации жилых домов, жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования, бесхозяйственное их содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка жилых домов, жилых и нежилых помещений, использование их не по назначению, порча жилых домов, жилых и нежилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства влечет уголовную, административную или иную ответственность в соответствии с законодательством РФ и Договором управления.

6.3. В случае несоблюдения настоящих Правил Проживающим, не являющимся собственником данного помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность несёт собственник данного помещения, предоставивший его в найм аренду или пользование.

6.4. В соответствии со статьёй 293 ГК РФ, если собственник жилого помещения использует его не по назначению, а также осуществляет самовольное переустройство занимаемого помещения, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, Управляющая организация может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению, либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, Управляющая организации может инициировать подачу искового заявления в суд о продаже с публичных торгов жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Собственник

Управляющая организация