

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

г. Сухой Лог
Свердловской области

2023г.

Стороны настоящего договора - Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания "Сухоложская", являющееся членом Саморегулируемой организации Ассоциации управляющих и собственников жилья, имеющее Лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 040 от 01.04.2015 г. именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Косых Людмилы Павловны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу:

г. Сухой Лог ул. Сухоложская дом 4

обладающие более чем пятьдесятю процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступающие в качестве одной стороны договора управления многоквартирным домом, именуемые далее "Собственник", с другой стороны, а совместно именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий договор на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, (Протокол № 1 от 24.04.2023) о нижеследующем.

Стороны при заключении настоящего договора руководствуются положениями статьи 162 Жилищного кодекса РФ, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения...", Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 (далее по тексту - Правила №354), Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения", Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. №170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. №416.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1. По настоящему договору Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства: по заданию Собственника за плату выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления домом.

1.1. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, определен в Приложении №1 к Договору.

1.2. Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и периодичность их выполнения указан в Приложении № 2 к Договору. Данный перечень может быть изменен в следующих случаях:

- изменения действующего законодательства РФ, определяющего состав услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов. При этом собственники помещений обязаны в течение 30 (календарных) дней с момента такого изменения определить решением общего собрания перечень работ и услуг по настоящему договору и цену договора с учетом изменений законодательства РФ;

- принятия решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома решения об изменении перечня услуг и работ по содержанию общего имущества по согласованию с Управляющей организацией. В этом случае на том же общем собрании должна быть определена цена по договору с учетом изменившегося Приложения № 2 к Договору.

1.3. Вопросы по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и порядке его финансирования не входят в правоотношения между Управляющей организацией и Собственником, регулируемые настоящим Договором.

1.4. Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с преамбулой настоящего Договора.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЯЗАНА:

2.1.1. Заключить договоры от своего имени с любыми организациями с целью оказания услуг по управлению, содержанию, ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Перечнем услуг и работ, содержащихся в Приложении № 2 к Договору, а также на выполнение работ по решению собственников помещений многоквартирного дома, восстановительных работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома (в том числе при наличии предписаний контролирующих организаций).

2.1.2. Заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями, поставляющими коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг.

2.1.3. Заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (если такое оборудование установлено).

2.1.4. Контролировать ход выполнения организациями работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, работ (услуг) по решению собственников помещений многоквартирного дома, восстановительных работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома (в том числе при наличии предписаний контролирующего или надзорного органа), проверять качество выполненных работ (услуг) и осуществлять приемку выполненных работ (услуг), подписывать акты приемки выполненных работ (услуг).

2.1.5. Производить оплату выполненных работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества МКД, работ (услуг) по решению собственников помещений многоквартирного дома, восстановительных работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома (в том числе при наличии предписаний контролирующих или надзорных органов), за счет денежных средств, поступивших от Собственника.

2.1.6. Организовать и контролировать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии со степенью благоустройства многоквартирного дома. В соответствии с техническими возможностями ресурсоснабжающей организации и при наличии закрытой системы горячего водоснабжения (бойлерной системы) обеспечивать Собственника горячим водоснабжением с температурой согласно температурному графику отпуска тепловой энергии, в зависимости от температуры наружного воздуха.

2.1.7. Производить расчеты с ресурсоснабжающими организациями за предоставленные Собственнику коммунальные услуги, за счет денежных средств, поступивших от Собственника.

2.1.8. Осуществлять приемку коммунальных услуг, поставленных Собственнику по количеству и качеству и подписывать акты предоставленных услуг с ресурсоснабжающими организациями.

2.1.9. В случае поставки коммунальных услуг Собственнику ненадлежащего качества или недостаточного объема, составлять акты, предъявлять претензии и иски к ресурсоснабжающим организациям.

2.1.10. Производить начисление платежей за жилищные и коммунальные услуги, обеспечивая своевременное выставление единого платежного документа Собственнику.

2.1.11. В случае обращения третьих лиц с просьбой о предоставлении в пользование за плату мест общего пользования, иных частей общего имущества многоквартирного дома Собственник на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома поручает Управляющей организации заключать соответствующие договоры от имени Управляющей организации, в интересах Собственника. При этом денежные средства, поступающие от передачи объектов общего имущества многоквартирного дома в пользование третьими лицами, расходуются на нужды дома.

2.1.12. Контролировать своевременное внесение Собственником платы за жилищные и коммунальные услуги, иных платежей, в том числе установленных по решению общего собрания собственников помещений (далее по тексту - обязательные платежи).

2.1.13. Вести и хранить техническую и иную документацию, связанную с управлением многоквартирным домом.

2.1.14. Круглосуточно принимать заявки по телефонам аварийно - диспетчерской службы (05, 4-39-33) в пределах услуг, оказываемых по настоящему договору. Аварийно-диспетчерская служба (АДС) осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от собственников и пользователей помещений в соответствии с положениями раздела 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 №416. Контактная информация размещена в местах, доступных всем собственникам помещений в многоквартирном доме: в помещениях общего пользования, а также на официальном сайте ООО УК "Сухоложская": ukslog.ru, в ГИС ЖКХ.

2.1.15. Осуществлять приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию по заявкам Собственника в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

2.1.17. Представлять интересы Собственников в органах государственной власти, органах местного самоуправления, арбитражных судах и судах общей юрисдикции, перед третьими лицами по всем вопросам, связанным с управлением общим имуществом многоквартирного дома, предоставлением жилищно-коммунальных услуг.

2.1.18. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом за предыдущий год, путем размещения указанного отчета на официальном сайте ООО УК "Сухоложская": ukslog.ru, а также в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

2.1.19. Рассматривать обращения Собственника (пользователя помещения) в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.1.20. Организовать и вести личный прием собственников и пользователей помещений по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом, не реже одного раза в месяц. Прием осуществляется по месту нахождения офиса Управляющей организации (г. Сухой Лог, ул. Гагарина, 3, каб. 209) в установленные часы приема. График приема граждан и юридических лиц директором ООО УК "Сухоложская" размещен на официальном сайте управляющей организации ukslog.ru в информационно-телекоммуникационной сети Интернет. Запись на прием осуществляется по телефону или по электронной почте Управляющей организации, а также через ГИС ЖКХ.

2.1.21. Информировать Собственника об изменении размера платы за жилищно-коммунальные услуги в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты направления единого платежного документа, путем представления информации на его обратной стороне.

2.2. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ИМЕЕТ ПРАВО:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ организации выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, работ (услуг) по решению собственников помещений многоквартирного дома, восстановительных работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома (в том числе при наличии предписаний контролирующих организаций), неотложных работ, необходимость которых вызвана обстоятельствами, которые управляющая организация при заключении настоящего договора или при подготовке предложения об изменении размера платы на очередной год действия договора не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, с привлечением соответствующих организаций, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы на выполнение данных работ.

2.2.2. Инициировать проведение общих собраний по следующим вопросам:

- установления стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества МКД;
- определения стоимости и порядка финансирования восстановительных работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома (в том числе по предписаниям контролирующих органов), с целью ее возмещения собственниками помещений многоквартирного дома;
- по текущему ремонту общего имущества;
- изменения перечня видов работ, услуг по настоящему договору (включение или исключение видов работ, услуг), изменения иных условий настоящего договора.

2.2.3. Требовать от Собственника обеспечения доступа представителям Управляющей организации с целью проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного и общедомового оборудования, а также представителям обслуживающих организаций в принадлежащее Собственнику помещение для устранения последствий аварий, выполнения ремонтных работ на оборудовании, относящемся к общему имуществу и находящемуся внутри помещения Собственника и для совершения иных действий в рамках настоящего Договора.

2.2.4. Принимать меры по взысканию в судебном порядке с Собственника (членов семьи Собственника) задолженности по оплате за содержание жилого помещения и коммунальных услуг.

2.2.5. Ограничивать или приостанавливать предоставление коммунальных услуг Собственнику в порядке, предусмотренном Правилами №354.

2.3. СОБСТВЕННИК ОБЯЗАН:

2.3.1. Вносить плату по настоящему Договору в соответствии с разделом 3.

2.3.2. Соблюдать Правила пользования помещениями и общим имуществом в многоквартирном доме (Приложение № 3 к Договору). Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

2.3.3. Ознакомить всех совместно проживающих с ним лиц или лиц, использующих помещение, с условиями настоящего договора и приложениями к нему.

2.3.4. При заключении настоящего Договора предоставить копии документов, удостоверяющих личность Собственника, СНИЛС/ИНН, а также подтверждающих право собственности на жилое помещение (в случае, если жилое помещение находится в общей долевой собственности копии документов представляются на каждого собственника жилого помещения).

2.3.5. Участвовать в общих собраниях собственников помещений МКД лично или через представителя, полномочия которого удостоверены доверенностью, выданной в установленном законодательством порядке.

2.3.6. В установленном законом порядке самостоятельно или с привлечением третьих лиц выполнять работы по содержанию принадлежащего ему помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

2.3.7. Использовать помещения МКД в соответствии с их назначением, соблюдать Правила пользования помещениями и общим имуществом в многоквартирном доме (Приложение № 3 к Договору).

2.3.8. Производить за свой счет текущий ремонт занимаемого помещения. К текущему ремонту относятся следующие работы: побелка, окраска, оклейка стен, потолков, окраска дверей, полов, подоконников, оконных переплетов, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт инженерного оборудования электропроводки, холодного, и горячего водоснабжения, газоснабжения. Сети холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, санитарно-техническое оборудование внутри помещения (унитазы, ванны, раковины, умывальники, газовые плиты и т.д.), электрооборудование (электрические плиты, розетки) и индивидуальные приборы учета, находящиеся в помещении Собственника, являются собственностью Собственника, который обязан осуществлять их содержание и ремонт. Замена оборудования производится по письменному согласованию с Управляющей организацией. Граница эксплуатационной ответственности Собственника в части содержания водопроводных, канализационных, тепловых, электрических сетей определяется согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491 в зависимости от оборудования, входящего в состав общего имущества МКД (Приложение № 4 к Договору).

2.3.9. При выявлении факта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

2.3.10. Заблаговременно информировать Управляющую организацию о проведении общих собраний собственников помещений по вопросам управления МКД и содержания общего имущества.

2.3.11. Не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме направлять в Управляющую организацию подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений МКД. Данная обязанность возлагается на Собственника, по инициативе которого созвано общее собрание собственников помещений многоквартирного дома.

2.3.12. Заключить договор о техническом обслуживании и ремонте внутриквартирного газового оборудования (ВКГО) с той специализированной организацией, с которой Управляющей организацией заключен договор по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования (ВДГО) в многоквартирном доме.

2.4. СОБСТВЕННИК ИМЕЕТ ПРАВО:

2.4.1. В порядке, установленном действующим законодательством, осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, не вмешиваясь в ее хозяйственную деятельность.

2.4.2. Осуществлять иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства РФ.

3. СТОИМОСТЬ УСЛУГ И ВОЗМЕЩЕНИЕ РАСХОДОВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1. Собственник или иной пользователь производит оплату, возмещает расходы в рамках настоящего Договора за следующие услуги и работы:

- услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.

Стоимость услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества устанавливается равной плате за содержание жилого помещения, утвержденной органами местного самоуправления, в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома на соответствующий период. (Приложение №5 к Договору)

Стоимость услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества ежегодно индексируется с учетом индекса потребительских цен на текущий год, установленного действующим прогнозом социально-экономического развития РФ. Плата, определяемая в порядке, установленном настоящим абзацем, включается отдельной строкой в единый платежный документ.

- работы по решению собственников помещений в многоквартирном доме.

Расходы Управляющей организации по выполнению работ по исполнению Собственником, в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения органами местного самоуправления, подлежат возмещению Управляющей организации собственниками помещений. Расходы возмещаются Собственником (Собственниками) путем оплаты стоимости выполненных работ, соразмерно его (их) доле в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома в течение одного месяца с полным погашением суммы, причитающейся на каждого собственника. Размер и порядок погашения определяются по решению Собственников. Плата, определяемая в порядке, установленном настоящим абзацем, включается отдельной строкой в единый платежный документ.

- расходы за фактически выполненные восстановительные работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома (в том числе при наличии предписаний контролирующих организаций).

Расходы Управляющей организации за фактически выполненные восстановительные непредвиденные работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома (в том числе при наличии предписаний контролирующих организаций), в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения органами местного самоуправления, принятые по акту выполненных работ Собственником, подлежат возмещению Собственниками помещений многоквартирного дома Управляющей организации. Расходы возмещаются Собственником (Собственниками) путем оплаты стоимости выполненных работ, соразмерно его (их) доле в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома, в течение одного месяца с полным погашением суммы, приходящейся на каждого собственника. Плата, определяемая в порядке, установленном настоящим абзацем, включается отдельной строкой в единый платежный документ.

- расходы по приобретению коммунальных услуг (отопление, горячее, холодное водоснабжение, сбор стоков холодной и горячей воды (водоотведение), обращение с твердыми коммунальными отходами).

Стоимость коммунальных услуг, предоставленных потребителю в жилом помещении, оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, определяется исходя из показаний такого прибора учета за расчетный период. При отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета объем коммунального услуги, предоставленной Собственнику, определяется исходя из установленных нормативов потребления коммунальных услуг с учетом повышающего коэффициента в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354. Размер платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами в жилом помещении определяется исходя из количества граждан, постоянно и временно проживающих в жилом помещении на основании нормативов накопления твердых коммунальных отходов. При отсутствии постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.

Для определения объема потребленных коммунальных ресурсов, Собственник передает показания индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета водоснабжения и электроснабжения (при их наличии), по телефонам, указанным в платежных документах, на электронную почту ООО УК "Сухоложская" (uk-slog@mail.ru), либо иным, доступным способом.

- расходы по приобретению коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется в соответствии с положениями статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.2. Суммы, предъявляемые к оплате, отражаются в едином платежном документе отдельными строками.

3.3. Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Адреса пунктов приема платежей размещены Управляющей организацией на едином платежном документе, а также на информационном стенде в офисе Управляющей организации, официальном сайте ООО УК "Сухоложская" (<https://ukslog.ru/>).

3.4. Управляющая организация ежемесячно предоставляет Собственнику единый платежный документ в срок не позднее 5-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Единый платежный документ доставляется Собственнику непосредственно по месту нахождения жилого помещения.

3.5. Льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг, предоставляются Собственнику в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.6. Управляющая организация производит перерасчет стоимости жилищных и коммунальных услуг в порядке, предусмотренном законодательством, в случаях:

- временного отсутствия Собственника (т.е. более 5 полных календарных дней подряд) в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета в связи с отсутствием технической возможности его установки, за исключением коммунальной услуги по отоплению жилых помещений, на основании письменного заявления, поданного до начала периода временного отсутствия Собственника или не позднее 30 дней после окончания периода при условии предоставления документов, подтверждающих временное отсутствие;

Если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета и при этом отсутствие технической возможности его установки не подтверждено в установленном законодательством порядке либо в случае неисправности индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в жилом помещении и неисполнения Собственником обязанности по устранению его неисправности, перерасчет не производится, за исключением подтвержденного соответствующими документами случая отсутствия всех проживающих в жилом помещении лиц в результате действия непреодолимой силы;

- непредоставления коммунальных услуг и (или) их ненадлежащего качества;

- изменения стоимости жилищных услуг вследствие принятия собственниками помещений решения об изменении стоимости и/или состава работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома. Перерасчет в данном случае производится со дня, указанного в соответствующем решении собственников помещений;

- изменения стоимости услуг (работ) по настоящему договору вследствие изменения тарифов на жилищные услуги. Перерасчет стоимости услуг производится со дня вступления в силу нормативного акта, утверждающего иные размеры тарифов.

3.7. В случае возникновения необходимости выполнения работ, оказания услуг, не предусмотренных Приложением № 2 к Договору, собственники на общем собрании определяют сроки выполнения соответствующих работ, их стоимость и оплачивают их в порядке, определенном решением общего собрания собственников.

3.8. Неиспользование жилого помещения не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему договору (п. 11 ст. 155 ЖК РФ).

4. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ С РЕСУРСОНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ.

4.1. Нарушение качества коммунальной услуги и (или) перерывы в предоставлении коммунальных услуг, превышающие их установленную продолжительность должны быть зафиксированы в акте обследования, составленном в присутствии заинтересованных лиц: Собственника помещения, представителей ресурсоснабжающей организации и представителя Управляющей организации, в порядке, установленном Правилами №354.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая организация несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору и в пределах полученных по настоящему Договору денежных средств.

5.2. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.3. Собственник (и) несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.4. Управляющая организация имеет право ограничивать или приостанавливать предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственника в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования потребителем электро-бытовых приборов и оборудования, мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем.

д) получения Управляющей организацией предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор с требованием о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.;

5.5. Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Собственника, в случае:

а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги в порядке и сроки, установленными законодательством РФ до полного погашения задолженности; Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке: Управляющая организация направляет извещение о приостановлении предоставления коммунальных услуг потребителю одним из следующих способов:

- путем включения в единый платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления);

- путем передачи предупреждения (уведомления) сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя (смс-сообщение);

- путем телефонного звонка с записью разговора;

- иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем-должником.

Не ранее чем через двадцать дней с момента доставки извещения, Управляющая организация приостанавливает предоставление коммунальной услуги в случае непогашения потребителем образовавшейся задолженности. Потребитель считается уведомленным с момента поступления вышеуказанного извещения по месту нахождения помещения Собственника или с момента отправления Собственнику телефонограммы, СМС, электронного сообщения, включая систему ГИС ЖКХ.

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутримдомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственника;

5.6. Управляющая организация не несет ответственности за ненадлежащее качество работ (услуг), выполняемых (оказываемых) по настоящему договору:

- в случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и отклонения общим собранием собственников помещений предложений Управляющей организации о проведении текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома. Управляющая организация в данном случае не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого инженерного оборудования;

- в случае возникновения неисправностей в работе оборудования, систем энергоносителей, находящегося за границей ответственности и балансовой принадлежности Управляющей организации, на сетях принадлежащих ресурсоснабжающим организациям и/или третьим лицам.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

6.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания сторонами и действует в течение пяти лет. При отсутствии заявления одной из сторон, поданного с соблюдением срока, предусмотренного настоящим пунктом Договора, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые предусмотрены настоящим Договором.

6.2. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут в следующих случаях:

- по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома;
- по решению суда в случаях, установленных законом.

6.3. В случае досрочного прекращения действия настоящего Договора, инициатор досрочного прекращения (расторжения) действия Договора не менее чем за 30 (тридцать) дней до даты прекращения действия (расторжения) договора направляет другой стороне соответствующее уведомление.

6.4. Расторжение договора не является основанием для освобождения Собственника от обязательств по оплате жилищно-коммунальных платежей, возникших в период действия настоящего Договора.

6.5. Настоящий Договор прекращается в отношении конкретного Собственника в случае прекращения его права собственности на помещение в многоквартирном доме.

6.6. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией, собственниками иных помещений за причинение вреда имуществу Управляющей организации, общему имуществу многоквартирного дома нанимателями, иными пользователями помещения, которым помещений передано в наём, иное временное пользование.

6.7. В случае досрочного прекращения действия договора, независимо от оснований, Собственник обязан компенсировать Управляющей организации денежные средства, вложенные Управляющей организацией в улучшение общего имущества многоквартирного дома и не оплаченные Собственником. Компенсация указанных затрат Управляющей организации производится Собственником пропорционально площади принадлежащего ему помещения или исходя из способа уплаты обязательных платежей, установленного решением общего собрания.

7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ

7.1. Собственник вправе осуществлять контроль за ходом и качеством выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

7.2. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами.

Собственники вправе контролировать деятельность Управляющей организации путем:

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям;

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (далее - общее собрание) является органом управления многоквартирным домом (часть 1 статьи 44 ЖК РФ).

8.2. В соответствии с частью 2 статьи 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания относятся:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта;

1.1) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;

1.1-1) принятие решений о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации;

1.2) принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данным кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введении ограничений пользования им;

2.1) принятие решений о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и который относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке;

3) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

3.1) принятиерешенийоб определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

3.2) принятие решений об использовании системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

3.3) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на использование системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

3.4) принятие решения о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы;

3.5) принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива общего собрания в соответствии с частью 6 статьи 45 настоящего Кодекса.

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

4.1) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

4.2) принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

4.3) принятие решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 Жилищного Кодекса Российской Федерации, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

4.4) принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном настоящим Кодексом, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (далее также - договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;

5) другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с ч.1 ст.46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктом 1.1 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, и предусмотренных пунктами 1, 1.1-1, 1.2 - 3.1, 4.2, 4.3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

8.3. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание. Помимо годового общего собрания собственники помещений в многоквартирном доме могут проводить внеочередные общие собрания. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном ЖК РФ порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

8.4. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном ст. 45-48 ЖК РФ. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

8.5. Общее собрание может проводиться посредством:

1) очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование

2) заочного голосования (опросным путем или с использованием системы в соответствии со статьей 47.1 ЖК РФ);

3) очно-заочного голосования.

8.6. Общее собрание может быть созвано по инициативе физических или юридических лиц, являющихся собственниками помещений данного многоквартирного дома, а также по инициативе Управляющей организации.

8.7. Собственники помещений данного многоквартирного дома определили способ уведомления о проведении общего собрания, о решениях, принятых общим собранием, а также об итогах голосования посредством размещения соответствующего сообщения на информационных стендах многоквартирного дома, в сроки, предусмотренные ЖК РФ.

9. СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

9.1. С целью осуществления взаимодействия между собственниками и Управляющей организацией, а так же для осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией его обязательств по договору управления многоквартирного дома Собственник обязан на общем собрании собственников помещений МКД избрать из числа собственников помещений в доме Совет многоквартирного дома, в том числе Председателя Совета дома, известить об этом Управляющую организацию

9.2. Совет многоквартирного дома согласует с Управляющей организацией порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору управления.

10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение, либо ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по настоящему Договору в случае, если такое неисполнение, либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс- мажор), возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, и Стороны предприняли все возможные и зависящие от них меры по надлежащему исполнению своих обязанностей. К форс-мажорным обстоятельствам относятся, в частности: пожар, военные действия, воздействие сил природы (землетрясение, наводнение и т.д.), решения государственных органов.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Условия Договора управления многоквартирным домом являются одинаковыми для всех собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

11.2. Все споры, связанные с заключением, изменением, исполнением, расторжением настоящего Договора, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. При не достижении соглашения спор передается на рассмотрение суда.

11.3. Все претензии (жалобы, заявления) по взаимоотношениям сторон в рамках настоящего Договора должны оформляться в письменном виде.

11.4. Отношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

11.5. Настоящий договор составлен и подписан в одинаковых экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр для собственника помещения, второй экземпляр, единый на весь многоквартирный дом - для Управляющей организации.

11.6. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения к договору управления многоквартирным домом:

1. Приложение № 1 - Состав общего имущества МКД;

2. Приложение № 2 - Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и периодичность их выполнения;

3. Приложение № 3 - Правила пользования помещениями и общим имуществом в многоквартирном доме;

4. Приложение № 4 - Разграничение зон ответственности обслуживания инженерного оборудования жилого многоквартирного дома, между Собственником и управляющей компанией;

5. Приложение № 5 - Размер платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества;

6. Приложение № 6 - Сроки устранения неисправностей на общем имуществе.

Настоящий Договор управления многоквартирным домом и дополнительные соглашения к нему, которые Стороны будут заключать и оформлять между собой, в дальнейшем могут быть подписаны от имени ООО УК "Сухоложская" с использованием факсимиле директора ООО УК "Сухоложская" Косых Людмилы Павловны -

Настоящий Договор управления многоквартирным домом и дополнительные соглашения к нему, которые Стороны будут заключать и оформлять между собой, в дальнейшем могут быть подписаны от имени ООО УК "Сухоложская" с использованием факсимиле директора ООО УК "Сухоложская" Косых Людмилы Павловны -



(образец факсимиле)

По требованию Собственника (ов) документ, подписанный с использованием факсимиле, подлежит замене на документ, подписанный собственной подписью, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента предъявления письменного требования Собственника (ов). Факсимиле проставляется синим цветом.

Настоящим стороны договора подтверждают, что факсимильная подпись будет иметь такую же юридическую силу, что и подлинная подпись уполномоченного лица Управляющей организации.

Адрес квартиры: г. Сухой Лог ул. Сухоложская дом 4 кв. _____ (Площадь квартиры: _____ кв.м.)

Собственник (и) или представитель
собственника:

Управляющая организация:
Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания "Сухоложская"

Юридический и фактический адрес:
624800, Свердловская область, г.Сухой Лог,
ул.Гагарина, д.3, факс/тел. (34373) 45208,
44631 ИНН 6633012068, КПП 663301001 ОГРН
1069633012008 р/с 40702810416210114076,
ПАО "Сбербанк России", г.Екатеринбург к/с
30101810500000000674, БИК 046577674

Косых Л.П.

На обработку моих персональных данных (Ф.И.О., дата, месяц и год рождения, место рождения, паспортные данные, СНИЛС, ИНН, адрес места регистрации, фактического проживания, сведения о составе семьи, общей площади жилого помещения, наличии приборов учета, номер телефона, иные данные при необходимости), а также передачу их в ООО УК "Сухоложская" для целей начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, взыскания задолженности, в течение срока действия настоящего договора, согласен.

Контактный телефон: _____

Часы работы Управляющей организации:
Понедельник-четверг: 08:00-17:15, обеденный перерыв с 13:00-14:00
Пятница: 08:00 – 16:00
Телефон: (34-373) 4-52-08

Дата подписания договора управления многоквартирным домом: " ____ " _____

Приложение № 1

к договору управления многоквартирным домом от: _____ №

Состав общего имущества МКД

1. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежające Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

2. Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого осуществляются управление, указан в техническом паспорте на строение.

3. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши; ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

в) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

г) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

д) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

4. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, общедомовых отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, общедомовых запорно-регулирующих кранов, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих многоквартирный дом.

5. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, общедомовой регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также обогревающих элементов мест общего пользования (подъезды) и другого оборудования, расположенного на этих сетях.

6. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 6, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

7. В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

8. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

Границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом. При отсутствии общедомового прибора учета граница эксплуатационной ответственности определяется по границе балансовой принадлежности, то есть по внешней стене многоквартирного дома.

8. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Собственник (и) или представитель
собственника:

Управляющая организация:



Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и периодичность их выполнения.

№	Наименование	Периодичность выполнения
1.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	2 раза в год
1.1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: - проведение обследований; - проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; - проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; - поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами; - при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; - проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности; - определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.	2 раза в год
1.2.	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами: - проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; - проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захлапывание, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; - контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	2 раза в год
1.3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов: - выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; - выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; - выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; - выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен; - в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	2 раза в год
1.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов: - выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; - выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит.	2 раза в год

	<ul style="list-style-type: none"> - выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; - выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов; - выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями; - проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 	
1.5.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; - контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; - выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами; - выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками; - контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 	2 раза в год
1.6.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; - выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; - выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий; - выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания; - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 	2 раза в год
1.7.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка кровли на отсутствие протечек; - проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; - выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, крепления элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водопримемных воронок внутреннего водостока; - проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; 	2 раза в год

	<ul style="list-style-type: none"> - проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; - контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; - осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий; - проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; - проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; - проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; - проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель; - проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов; - проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; - при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 	по мере необходимости
1.8	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; - выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; - выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам; - выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами; 	2 раза в год
	<ul style="list-style-type: none"> - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; - проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам; - проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами. 	по мере необходимости
1.9.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; - контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); - выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; - контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; - контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничитель хода дверей (остановы); - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 	2 раза в год
1.10.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; - проверка звукоизоляции и огнезащиты; - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 	2 раза в год
	<ul style="list-style-type: none"> - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 	По мере необходимости

1.11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. - при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - <u>устранение выявленных нарушений.</u>	2 раза в год
1.12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: - проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов); - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год
1.13.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: - проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; - при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год
2	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
2.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов: - техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем.	По графику
	- контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; - проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; - устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; - проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения; - контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; - сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха; - контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год
2.2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах: - определение целостности конструкции и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов; - устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов); - очистка от сажи дымоходов и труб печей; - <u>устранение завалов в дымовых каналах.</u>	По графику
2.3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах: - проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах; - постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.	Постоянно
	- гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек.	1 раз в год
	- работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений; - проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости

2.4.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах: - проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); - постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	2 раза в год
	- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	Постоянно
	- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; - контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; - контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; - переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; - промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; - очистка и промывка водонапорных баков; - проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;	1 раз в месяц
	- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	По графику
2.5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах: - испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; - проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); - удаление воздуха из системы отопления; - промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
2.6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме: - проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; - проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	По мере необходимости
	- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	1 раз в год
	- контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	По мере необходимости
	- обеспечение сохранности коллективного (общедомового) прибора учета электрической энергии, установленного в помещениях, отнесенных к общему имуществу многоквартирного дома.	1 раз в год
2.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме: - организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов; - организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений; - при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.	По графику
2.8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме: - организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; - обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);	Постоянно
		1 раз в год

	- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	По мере необходимости
	- обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год
3	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме	
3.1.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
	- сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин (в случае наличия лифтового оборудования в многоквартирном доме), лестничных площадок и маршей, пандусов.	1 раз в месяц
	- влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин (в случае наличия лифтового оборудования в многоквартирном доме), лестничных площадок и маршей, пандусов.	1 раз в месяц
	- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	1 раз в год
	- мытье окон;	1 раз в год
	- очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);	1 раз в год
	- проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.	по мере необходимости;
3.2	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:	По мере необходимости
	- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	
	- сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;	
	- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	
	- очистка придомовой территории от наледи и льда;	
	- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	
	- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	2 раза в неделю и по мере необходимости
3.3.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:	2 раза в неделю и по мере необходимости
	- подметание и уборка придомовой территории;	
	- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;	
	- уборка и выкашивание газонов;	По мере необходимости
	- прочистка ливневой канализации;	
	- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	По графику
3.4.	Работы по обеспечению вывоза, в том числе откачке, жидких бытовых отходов:	По графику
	- содержание сооружений и оборудования, используемых для накопления жидких бытовых отходов в многоквартирных домах, не подключенных к централизованной системе водоотведения;	
	- вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;	
	- вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории.	
3.5.	Работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку контейнерных площадок. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов.	По графику
3.6.	Организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.	По мере необходимости и по графику
3.7.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	По мере необходимости

Собственник (и) или представитель
собственника:

Управляющая организация:



Косых Л.П.

Приложение № 3 к договору управления многоквартирным домом

от: _____ №

Правила пользования помещениями и общим имуществом в многоквартирном доме.

1. Общие положения:

- 1.1. Все Собственники жилых помещений в многоквартирном доме должны соблюдать настоящие Правила.
- 1.2. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять настоящие Правила принадлежит общему собранию собственников помещений многоквартирного дома.
- 1.3. В тексте данных Правил под "обязанностями собственника жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме" понимаются правила, обязательные к выполнению как Собственником любого помещения в многоквартирном доме, так и нанимателем и арендатором данного помещения, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членами семьи собственника (нанимателя, арендатора) помещения, временно проживающими лицами, гостями и приглашенными.

2. Правила пользования жилыми помещениями.

- 2.1. Помещения многоквартирного дома могут быть использованы только в соответствии с их назначением. В помещениях запрещено осуществлять деятельность, в результате которой нарушаются требования санитарных правил и норм (в том числе имеет место превышение шума, вибрации). Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям. Осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения.
- 2.2. Собственник обязан соблюдать права и законные интересы соседей.
- 2.3. На балконах запрещено хранение предметов, высота которых превышает высоту перил балкона, белье и одежду для просушки следует также размещать ниже перил. С балконов необходимо убирать мусор, а в зимнее время - лед и снег.
- 2.4. Запрещается устанавливать навесы над лоджиями или балконами, остекление лоджий, балконов возможно только после согласования в установленном уполномоченными органами порядке.
- 2.5. Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для живущих этажами ниже, цветочные горшки, ящики и иные емкости, находящиеся на подоконниках и балконах, должны быть соответствующим образом закреплены.
- 2.6. Собственник, имеющий домашнее животное, обязан соблюдать условия его содержания.
- 2.7. Запрещается устанавливать на внешние стены, встроенные вентиляторы, кондиционеры или на балконы радио- и телевизионные антенны. Антенны могут быть установлены на крыше, а кондиционеры - на стенах здания, но только после оформления в установленном уполномоченными органами порядке.
- 2.8. Запрещается выбрасывать в санитарное и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки и другие несоответствующие предметы, сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования санитарного оборудования, производятся за счет Собственника, по вине которого произошло такое повреждение.
- 2.9. Ремонтные работы в помещении, реконструкция, переустройство или перепланировка осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
- 2.10. Собственник не имеет права без письменного согласования с Управляющей организацией:
 - производить переоборудование инженерных сетей;
 - устанавливать и подключать к внутридомовой сети электроснабжения электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем;
 - производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплит-систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома.
 - устанавливать, заменять отопительные батареи и приборы, устанавливать, подключать и использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-технических норм;
 - устанавливать, подключать регулирующую и запорную арматуру;
 - нарушать имеющиеся схемы подачи коммунальных ресурсов в многоквартирный дом и учета их объема;
 - использовать системы отопления не по прямому назначению;

2.11. Не вправе демонтировать и отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, в том числе:

- не нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), не демонтировать приборы учета и не осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

- не осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и не совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

- не подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

2.12. Не вправе производить слив воды из системы и приборов отопления, совершать действия, связанные с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла и других коммунальных ресурсов.

3. Правила пользования общим имуществом многоквартирного дома.

3.1. Общее имущество многоквартирного дома принадлежит всем собственникам помещений дома на праве общей долевой собственности.

3.2. Пешеходные дорожки, подъезды жилого здания и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда. Хранение личного имущества граждан и организаций, складирование мусора - запрещается.

3.3. Собственники помещений не должны оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в местах общего пользования, за исключением мест, отведенных под кладовые в соответствии с техническим паспортом дома.

3.4. Запрещается размещать надписи на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинках лифтов и на любых поверхностях других элементов совместного пользования, вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах, кроме специально отведенных для этого мест.

3.5. Мусор перед сбросом в мусорные контейнеры 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.

3.6. При проведении Собственником ремонтов жилых или нежилых помещений собственник обязан самостоятельно вывезти строительный мусор. Складирование строительного мусора на территориях (в том числе мусоростоянках) и помещениях общего пользования запрещается.

3.7. Собственник обязан следить за исправным состоянием санитарно-технического оборудования (смесители, унитаз, раковины, ванны, индивидуальные приборы учета (ИПУ), вентили и внутриквартирные трубопроводы). Своевременно проводить их ремонт и замену, не допускать аварийных ситуаций.

3.8. Не допускать засоров в системе центральной канализации. В случае засоров, возникших по вине Собственника, возмещать затраты по их устранению потерпевшей стороне.

4. Правила пользования придомовой территорией.

Собственник не может использовать придомовую территорию:

4.1. Для возведения на ней гаражей, установления "ракушек" для легковых машин и мотоциклов, строительства хозяйственных построек.

4.2. Запрещается парковка и мойка транспортных средств на газонах, детских площадках, в местах расположения противопожарного оборудования; ремонт и обслуживание транспортных средств на территории двора не допускается за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

4.3. В случае нанесения ущерба общему имуществу при пользовании транспортными средствами владелец транспортного средства или Собственник жилого или нежилого помещения, к которому он(а) приехал(а), обязаны возместить ремонт поврежденных объектов общей собственности.

4.4. При парковке машин у входа в подъезд жилого дома необходимо оставлять возможность проезда к центральному входу или проходу в подъезд. Парковка, перекрывающая дорожки или проезд, запрещается.

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

4.6. Запрещается установка каких-либо ограждений вокруг элементов совместного пользования или внутри них, не предусмотренная техническим паспортом дома.

5. Правила содержания домашних животных.

5.1. Собственник имеет право на содержание домашних животных в соответствии с их биологическими особенностями при законных прав и интересов других лиц.

5.2. Обязательным условием содержания домашних животных является соблюдение, санитарно-гигиенических норм и правил, ветеринарного законодательства Российской Федерации, правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории.

Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка.

5.3. Не разрешается содержать домашних животных в местах общего пользования жилых домов (коридоры, лестничные клетки, чердаки, подвалы). Загрязнение домашними животными указанных мест немедленно устраняется их владельцами.

5.4. Домовладельцам запрещается выгуливать собак на детских площадках и песочницах, цветниках и т.п. На остальной территории двора животных нужно держать на руках и/или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории двора обязаны иметь целлофан и совок и должны немедленно убирать за ними экскременты.

5.5. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за за действия своих питомцев.

6. Порядок действий при обнаружении неисправностей инженерного оборудования.

Собственник помещений многоквартирного дома при выявлении им недостатков (неисправностях) в функционировании общего имущества многоквартирного дома и/или в функционировании внутриквартирного инженерного оборудования предпринимает следующие действия:

6.1. Утечка воды внутри помещения:

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

6.1.2. Если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно сообщить об этом в аварийно-диспетчерскую службу по тел. 4-39-33 или 05 (диспетчерская).

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

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

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

6.2. Затопление помещения извне:

6.2.1. Немедленно сообщить об этом в аварийно-диспетчерскую службу по тел. 4-39-33, 05.

6.2.2. Установить источник затопления.

6.2.3. Управляющей организации принять решение по устранению причин затопления.

6.3. Неисправности электро- и газовой сети:

6.3.1. установить (по возможности) причину неисправности и вызвать аварийную службу;

6.3.2. при наличии запаха газа проветрить помещение и вызвать аварийную службу по тел 04.

6.4. собственник обязан содержать в исправном состоянии сантехническое, электрическое и иное оборудование, используемое в помещениях многоквартирного дома.

7. Доступ в помещения.

7.1. Собственник обязан обеспечивать доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, обслуживающих и ресурсоснабжающих организаций для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома, работ по ликвидации аварий, для проведения профилактических работ, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

7.2. В случае временного отсутствия Собственника необходимо предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на случай необходимости проведения аварийных работ.

8. Общие правила безопасности.

8.1. Наружные двери помещений в многоквартирном доме должны быть всегда закрыты, а в отсутствие Собственника - запорты. Окна и двери на балкон, лоджию должны быть закрыты в отсутствие жителей.

8.2. Собственники жилых и нежилых помещений, жители, посетители должны соблюдать меры противопожарной безопасности.

Это особенно важно при курении, выбрасывании окурков или пепла, использовании свечей или открытого огня, газовых, электрических и вспомогательных устройств, при проведении праздников в доме с фейерверками, бенгальскими огнями, хлопушками, ракетами и петардами.

8.3. Не допускается установка самодельных предохранительных устройств.

8.4. Запрещается сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проемы.

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

9. Действия в экстремальных и чрезвычайных ситуациях.

Обнаружение подозрительного предмета.

Возможны случаи обнаружения гражданами подозрительных предметов, которые могут оказаться взрывными устройствами. Подобные предметы обнаруживают на лестничных клетках, около дверей квартир, в местах общего пользования дома, на придомовой территории. Если обнаруженный предмет не должен, как вам кажется, находиться "в этом месте, в это время", не оставляйте этот факт без внимания. Если вы обнаружили подозрительный предмет в подъезде своего дома, опросите соседей, возможно, он принадлежит им. Если владелец не установлен - немедленно сообщите о находке в отделение полиции.

9.1. Во всех перечисленных случаях:

9.1.1. Не трогайте, не вскрывайте и не передвигайте находку.

9.1.2. Зафиксируйте время обнаружения находки.

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

9.1.4. Обязательно дождитесь прибытия оперативно-следственной группы.

9.1.5. Не забывайте, что вы являетесь самым важным очевидцем.

9.2. Помните: Внешний вид предмета может скрывать его настоящее назначение. В качестве камуфляжа для взрывных устройств используются обычные бытовые предметы: сумки, пакеты, свертки, коробки, игрушки и т.п.

9.3. Родители! Вы отвечаете за жизнь и здоровье ваших детей. Разъясните детям, что любой предмет, найденный на улице, во дворе, в подъезде или на лестничной клетке, может представлять опасность.

9.4. Еще раз напоминаем: Не предпринимайте самостоятельно никаких действий с находками или подозрительными предметами, которые могут оказаться взрывными устройствами, - это может привести к их взрыву, многочисленным жертвам и разрушениям!

10. Получение информации об эвакуации.

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

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

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

10.1.1. Возьмите личные документы, деньги, ценности.

10.1.2. Отключите электричество, воду, газ.

10.1.3. Окажите помощь по эвакуации пожилых и тяжелобольных людей.

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

10.2. Не допускайте паники и спешки. Помещение покидайте организованно!

Возвращайтесь в покинутое помещение только после разрешения ответственных лиц.

10.3. Помните:

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

Собственник (и) или представитель
собственника:

Управляющая организация:



Косых Л.П.

Приложение № 4 к договору управления многоквартирным домом
от: _____ № _____

Разграничение зон ответственности обслуживания инженерного оборудования жилого многоквартирного дома, между Собственником и Управляющей компанией

Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между общим имуществом в МКД и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояков трубопроводов, расположенных в помещении (квартире).

При отсутствии вентиля - по первым сварным соединениям на стояках;

- на системе канализации - плоскость раструба тройника канализации стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

ответственности между Собственником и Управляющей компанией обозначена пунктирной линией на схеме.

Схемы раздела границ эксплуатационной ответственности:

1. Теплоснабжение

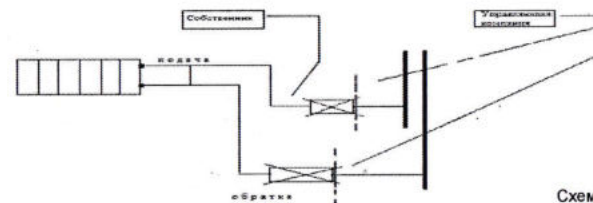


Схема: № 1

Первые точки присоединения подводящих и отводящих трубопроводов системы отопления. Подводящие и отводящие трубопроводы до точек присоединения обслуживает Управляющая компания, остальная часть - Собственник.

2. Система холодного (ХВС) и горячего (ГВС) водоснабжения

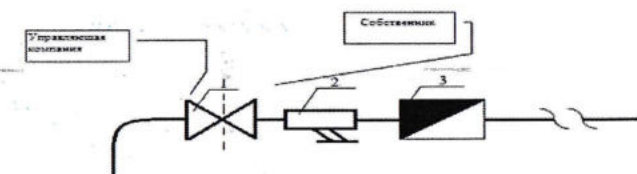


Схема: № 2

Первые запорно-регулируемые краны на отводах внутриквартирной разводки от транзитного стояка горячего и холодного водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая компания, систему после точки разделения от первого вентиля на стояке - Собственник.

3. Водоотведение (канализация)

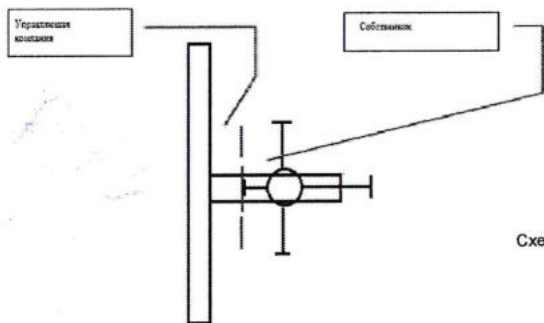


Схема: № 3

Точка присоединения отводящего трубопровода системы водоотведения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Сам стояк обслуживает Управляющая компания, тройник и остающуюся часть - Собственник.

4. Индивидуальные, общие (квартирные) приборы учета электрической энергии

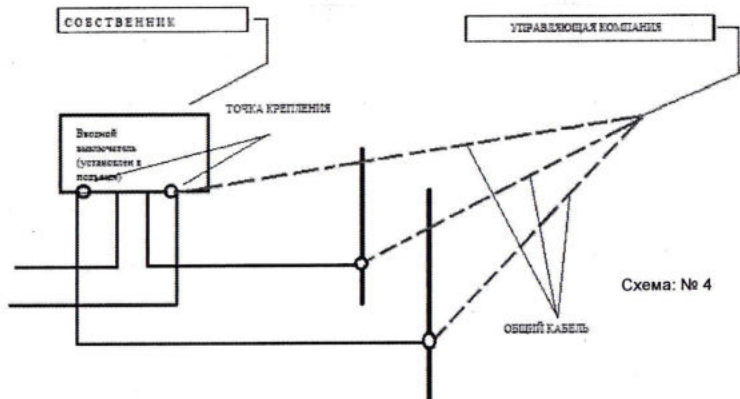


Схема: № 4

Стояковую разводку (общий кабель) и точки крепления перевода обслуживает Управляющая компания. От точек крепления к помещению Собственника фазового, нулевого и заземляющего проводов от вводного выключателя и всё электрооборудование, находящееся в квартире, обслуживает - Собственник.

Собственник (и) или представитель
собственника:

Управляющая организация:



Косых Л.П.

Приложение № 5 к договору управления многоквартирным домом

от: _____ № _____

Расчёт платы за услуги и работы по управлению,
содержанию и ремонту общего имущества
многоквартирного дома на: 2023 год

г. Сухой Лог ул. Сухоложская дом 4

№ п/п	Наименование услуг, работ	Ставка платы руб./м.кв в месяц
1	2	3
1	Содержание и ремонт несущих и ненесущих конструкций	2.58
2	Доставка платежных документов	0.06
3	Аварийно-диспетчерская служба	1.02
4	Производственный контроль холодной воды	0.05
5	Обслуживание приборов учета тепловой энергии	0.88
6	Установка балансировочных клапанов для регулировки системы теплоснабжения	
7	Содержание и ремонт оборудования и систем водоснабжения, отведения, отопления, электроснабжения и вентиляции	6.35
8	Содержание и ремонт иного общего имущества (придомовая территория)	3.42
9	Управление жилищным фондом	3.76
10	Содержание контролеров	0.51
11	Уборка мест общего пользования	2.60
Всего содержание и ремонт общего имущества:		21.23
в том числе:		
Управление жилищным фондом:		3.76
Содержание общего имущества:		11.34
Ремонт общего имущества:		6.13

Собственник (и) или представитель
собственника:

Управляющая организация:



Косых Л.П.

Приложение № 6 к договору управления многоквартирным домом
от: _____ № _____

**Сроки устранения неисправностей на общем имуществе МКД
(обслуживающими организациями)**

Элементы здания с неисправностью	Срок устранения недостатков, не более:
1.Кровля	
1.1.Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
1.2.Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их крепления)	5 суток
1.3.Внутренний водосток	1 сутки
2. Стены	
2.1.Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая безопасности людей.	1 сутки
2.2. Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжениях их с печами.	(с немедленным ограждением опасной зоны).
3.Оконные и дверные заполнения	
3.1.Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных проемов: -- в зимнее время -- в летнее время	1 сутки 3 суток 1 сутки
3.2.Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
4.Внутренняя и наружная отделка	
4.1.Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее её обрушению	5 суток
4.2.Нарушение связи наружной облицовки и лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	(с немедленным принятием мер безопасности)
4.3.То же на цокольной части	
5. Печи и вентиляционные каналы	
5.1.Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сутки (с немедленным прекращением эксплуатации до исправления)
6.Санитарно-техническое оборудование	
6.1.Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления)	1 сутки (с немедленным прекращением эксплуатации)
6.2.Фекальных и дренажных насосов	1 сутки
7.Электрооборудование	
7.1. Повреждение одного из кабелей,питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, но не более 2 - 3 часов
7.2. Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой: предохранителей, автоматических выключателей, рубильников.	8 часов
7.3. Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часов
7.4. Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
7.5. Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа (при условии предоставлении материалов собственником или пользователем помещения).	3 суток
7.6. Неисправности электроплиты с отключением всей плиты (при условии предоставлении материалов собственником или пользователем помещения).	3 суток
7.7. Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	8 часов
7.8. Восстановление электроснабжения жилого дома по временной схеме в случае выхода из строя основного и резервного кабеля	8 часов

7.9. Восстановление электроснабжения жилого здания после пожара	5 суток
7.10. Неисправности приборов учета потребления электрической энергии, расположенные в местах общего пользования	5 суток

Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

Собственник (и) или представитель
собственника:

Управляющая организация:



Косых Л.П.