



ООО «Мобильная Аварийно-Ремонтная Служба»

Договор

**управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу:
Белгородская область, Ивнянский район,
п. Ивня, пер. Гагаринский, д. 32**

ИНТЕКСКОП ЭНЕРДЖИ

и/или иная организация, осуществляющая деятельность по оказанию услуг по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: Белгородская область, Ивнянский район, п. Ивня, пер. Гагаринский, д. 32

и/или иная организация, осуществляющая деятельность по оказанию услуг по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: Белгородская область, Ивнянский район, п. Ивня, пер. Гагаринский, д. 32

и/или иная организация, осуществляющая деятельность по оказанию услуг по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: Белгородская область, Ивнянский район, п. Ивня, пер. Гагаринский, д. 32



управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
Белгородская область, Ивнянский район, п. Ивня, пер. Гагаринский, д. 32

п. Ивня

«01» мая 2019 года

Договор

ООО «Мобильная Аварийно-Ремонтная Служба» (ИНН 3123356348, ОГРН 1443123020677), в лице директора Крякова Артема Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и

являющийся собственником квартиры № _____ (жилища, инд. объекта недвижимости, недвижимое имущество/комната)

квартиры № _____ кв. м, жилой площадью _____ кв. м, доли в

праве _____ (далее – **Собственник**), многоквартирного дома, расположенного по адресу:

Белгородская область, Ивнянский район, п. Ивня, пер. Гагаринский, д. 32 (далее – МКД), на основании

№ _____ (документ, устанавливающий право собственности на жилье / жилье/помещение)

выданного _____ от « _____ » _____ г.

(наименование органа, выдавшего, завершающего или удостоверяющего документ)

или представитель Собственника в лице _____ (полномочия, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____

(наименование федерального закона, акта регионального или муниципального органа либо государственного, оформленного в соответствии с требованиями п. 5 в 6 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенный нотариально)

(далее – Стороны), руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса РФ, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме на условиях решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № _____ от « _____ » _____ 2019 г.), согласованных с Управляющей организацией.

1.2. Условия настоящего Договора являются обязательными для собственников всех помещений в многоквартирном доме.

1.3. При смене Собственника на него распространяются условия настоящего Договора.

1.4. Общая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отменении которого осуществляется управление по настоящему Договору, указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

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

1.6. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией

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

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.7. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственника.

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

2.1.9. Проверка технического состояния общего имущества.

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

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

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

2.1.13. Хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.

2.1.14. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников на действия (бездействие)

обслуживающих, ресурсоснабжающих, и прочих организаций.

2.1.15. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий

2.1.16. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

2.1.17. Выполнение модернизации, прироста, реконструкции общего имущества

2.1.18. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.

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

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

2.1.21. Выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников.

2.1.22. Оказание прочих услуг Собственникам.

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

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

По согласованию сторон за дополнительную плату, Управляющей организацией могут быть оказаны дополнительные, заранее не предусмотренные настоящим договором услуги и работы по содержанию и ремонту имущества, принадлежащего Собственнику (каждого помещения).

2.3. В состав общего имущества многоквартирного дома входят помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме. В том числе, межквартирные лестничные площадки, лестницы, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются (либо отсутствуют) инженерные коммуникации обслуживающие более одного помещения (квартиры) в данном доме оборудованные (технические подвалы), а также крыши, отражающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок на котором расположен многоквартирный дом (согласно кадастровому паспорту земельного участка). Состав и состояние общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, в настоящем Договоре определяется статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, технического паспортом на жилой дом, и актом технического состояния в пределах Границы эксплуатационной ответственности (Приложение №2).

Почтовые ящики, баковые отражения, придомовая территория (за пределами границ кадастрового паспорта), детское и игровое оборудование (качели, формид, скамейки, урны для мусора, не входящие в состав общего имущества многоквартирного дома).

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

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.1.1 - 2.1.22 настоящего Договора.

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

3.1.3. Предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, в электронном виде на сайте ООО «Мобильная Аварийно-Ремонтная Служба» (сайт31.ru).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.9. Определять и организовывать в месте, не являющемся общим имуществом собственников МКД пункт первичного сбора, и размещения отработанных ртутьсодержащих ламп у потребителей ртутьсодержащих ламп, являющихся собственниками, nanoparticles, пользующимися помещением в МКД, по согласованию с соответствующей специализированной организацией имеющей лицензию на осуществление деятельности по обезвреживанию и размещению отходов I - IV класса опасности.

3.2. Управляющая организация обязана:

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

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

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

- Стоимостью сличительных расчетов на доплатительные виды услуг и работы, разрабатываются и могут изменяться Управляющей организацией в одностороннем порядке.

3.2.3. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

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

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

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

3.2.7. Предоставлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами.

3.2.8. Использовать персональные данные собственников при исполнении обязательств по Договору управления (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных").

3.2.9. Управляющая организация вправе оказывать услуги и выполнять работы, не предусмотренные в составе перечней услуг и работ, утвержденных общим собранием, если их предоставление вынуждено необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба объекту имущества собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких услуг и работ осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на входных дверях (информационных досках) каждого подъезда.

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

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

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

- А) путем размещения уведомлений (объявлений) на информационном досках, размещенных у каждого подъезда
- Б) дополнительно (в случае необходимости) путем направления индивидуальных уведомлений (объявлений) в каждой почтовый ящик.

В) путем размещения уведомлений (объявлений) на официальном сайте управляющей организации **интернет** Вышеуказанные способы уведомления равнозначны заказным письмам (с уведомлением) направленным собственникам.

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

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

3.3. Собственник отвечает:

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

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

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

3.3.4. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего собственнику имущества и оборудования находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей. Правила пользования жилыми

помещениями, а также Правила пользования и содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать образования в санитарных узлах мусора и отходов, засоряющих канализацию).

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

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

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

3.3.10. Не допускать установки дополнительных дверей (тамбуров), самостоятельных предохранительных устройств, зарывающихся коридоров, проходов, лестничных клеток.

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

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

3.3.13. Допускать в помещение должностных лиц предпринятой и организацией, имеющей право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время суток.

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

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

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

3.3.17. Уведомить Управляющую организацию не позднее чем в десятидневный срок об отчуждении жилого помещения.

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

3.3.19. Самостоятельно заключать договоры на поставку услуг газоснабжения.

3.3.20. Самостоятельно заключать договоры о специализированной организации на обслуживание газопользователя оборудования, определенного в соответствии с пунктом 2.3 настоящего Договора.

3.3.21. Самостоятельно заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями, региональными оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в Белгородской области, и/или иными поставщиками коммунальных услуг.

3.3.22. При заключении договоров с жильцами найма или найма в период действия настоящего договора, Собственник жилищных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

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

3.3.24. При наличии индивидуальных приборов учета (общих, квартирных) коммунальных

ресурсов, ежемесячно производить съем показаний в период с 28 по 30 числа текущего месяца, и ресурсами предоставления индивидуальных приборов учета в ресурсоснабжающие организации. В случае непредоставления показаний индивидуальных приборов учета в вышеуказанный период, расчет за коммунальные услуги производится исходя из норматива потребления коммунальных услуг.

3.3.25. Поворота индивидуальных приборов учета осуществляется собственниками самостоятельно в установленном порядке, за счет собственных средств. Приборы учета должны быть опломбированы и приняты к коммерческому учету. В случае отсутствия пломбы на приборе учета, документация подтверждающей его своевременную поверку, начисления за потребленный коммунальный ресурс производятся по нормативу.

3.4. Собственник вправе:

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

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

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

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

3.5. Собственник не вправе:

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

3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины, мощность, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, доплатительные схемы приборов отопления, регулировку и запорную арматуру.

3.5.3. Нарушать внешнюю схему учета поставки коммунальных услуг.

3.5.4. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

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

3.5.6. Не вправе складировать, бытовые, подвальных, чердачных помещениях, лестничных клетках (общих балконах), подвальных, чердачных помещениях.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

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

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

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

4.1.2. Размер платы для Собственника помещения устанавливается:

А) На общем собрании Собственников помещений сроком на один год, с учетом предложенной Управляющей организацией, за 1 кв. метр общей площади помещения, в месяц;

Б) Изменение размера платы за содержание жилого помещения (нежилого) помещения на второй, и последующие годы срока действия договора управления многоквартирным домом на индекс, определенный и официально опубликованный на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики (Росстат) <http://www.gks.ru>, в порядке установленном действующим законодательством, за предшествующий год, возможен в случае неприятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении данного размера платы с учетом предложенной управляющей организации на общем собрании в течение 9 месяцев первого года, и последующих годов срока действия договора управления многоквартирным домом.

4.2. Цена Договора определяется общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в год, приведенной в Приложении № 1 к настоящему Договору, определенной решением общего собрания Собственников помещений в МКД, в следующем размере:

- плата за содержание жилого помещения, включающая в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. На момент заключения настоящего договора тариф по содержанию жилья для дома по адресу: Белгородская область, Инзвинский район, п. Ивня, пер. Гатринский, д. 32 составляет 11,59 руб/м².

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

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

4.3. Внесенные собственниками помещений в многоквартирном доме платы за коммунальные услуги производятся по единому платежному документу, непосредственно ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами в Белгородской области, и/или иным поставщикам коммунальных услуг.

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

Принять решение об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органом государственной власти Белгородской области.

Принять решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

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

4.6. Собравшие денежные средства участвуют Управляющей организацией на едином счете. 4.7. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранившим угрозы жизни и здоровью граждан, предупредившем ущерб их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. Стороны несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, деловые невозможности их выполнение;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшими после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

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

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

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

5.5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварии производится за счет Собственника.

5.6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварии производится за счет средств Собственника.

5.7. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), при необходимости, в течение 3-х рабочих дней составляется аварийный акт. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварии производится за счет средств Собственника.

5.8. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), при необходимости, в течение 3-х рабочих дней, составляется акт об аварийной ситуации. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварии производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

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

5.10. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

6. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

6.1. Собственники помещений в многоквартирном доме уведомляются о проведении очередного/внеочередного общего собрания путем размещения информации на информационном доске, расположенной у подъезда МКД, на официальном сайте управляющей организации <http://mav31.ru/>, направлением уведомлений с информацией в каждый почтовый ящик.

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

собрания несет инициатор его созыва.

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

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

6.5. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес Собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к собственникам помещений в общедоступном для всех собственников помещений многоквартирного дома месте.

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

7.1.1. В одностороннем порядке:

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

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации

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

7.2. Договор управления считается прекращенным, если собственники помещений в МКД выявили существенные условия нарушения Договора управления со стороны Управляющей организации, и приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений, и за один месяц до его окончания направили управляющей организации копии протокола общего собрания и бланк решения собственников, призвавших участие в голосовании.

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

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

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с «01» мая 2019 г.

8.2. Настоящий договор заключается сроком на двух года.

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

9. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Контроль осуществляется путем:

- предоставления отчетности Управляющей организацией;
- участия Собственников или уполномоченного ими лица в проведении осмотра общего имущества, в согласованные с управляющей организацией сроки;
- актирования Собственниками или уполномоченным ими лицом фактов не предоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества;
- участия Собственников или уполномоченного ими лица в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезону эксплуатации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над исполнением и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного возмездия, обращения в другие инстанции, согласно действующему

**Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу:
Белгородская область, Нинянский район, п. Илья, пер. Гагаринский, д. 32**

I. Общие сведения о многоквартирном доме		п. Гагаринский, 32
Адрес многоквартирного дома		
Кадастровый номер многоквартирного дома		МКД
Серия, тип постройки		1989
Год постройки		-
Степень износа по данным государственного технического учета		-
Степень фактического износа		2012
Год последнего капитального ремонта		-
Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу		3
Количество этажей		+
Назначение подвала		-
Назначение цокольного этажа		-
Назначение мансарды		-
Назначение мезонина		-
Количество квартир		27
Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества		-
Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания		-
Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)		-
Средствозащитный объем куб. м		-
Площадь:		
а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками кв. м		1491
б) жилых помещений (общая площадь квартир) кв. м		1329
в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, и многоквартирном доме) кв. м		0
г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме), кв. м		162
Количество лестниц, шт.		3
Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) кв. м		-
Уборочная площадь общих коридоров, кв. м		-
Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы), кв. м.		-
Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома		-
Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)		3101030202762
II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки		
Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества
1. Фундамент	бетонный	многоквартирного дома
2. Наружные и внутренние капитальные стены	панельные	Осадка фундамента, трещины цоколя
3. Перегородки	панельные	Осадка, трещины
4. Перекрытия чердачные	ж/бетонные	Трещины в местах

междуэтажные подвальные	ж/бетонные	сопряжения конструкций
5. Крыша	рулонная	Растоймость кровельных отделочных листов
6. Полы	бетонные	Стройности
7. Проемы	Деревянные створные	Расхожистость
двери	Простые	
8. Отделка		Хорошее
внутренняя	штукатур	Трещины
наружная		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		Удовлетворительное
важные вспомогательные		Удовлетворительное
электродолги		
телефонные сети и оборудование		Не является собственностью
сети проводного радиовещания		
сигнализация		
мусоропровод		
лифт		Удовлетворительное
вентиляция		
10. Внутримышечные инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		Удовлетворительное
электрооснабжение	центральное	Удовлетворительное
холодное водоснабжение	центральное	Удовлетворительное
горячее водоснабжение	от колонки	Удовлетворительное
водотведение	центральное	Удовлетворительное
газоснабжение	центральное	Удовлетворительное
отопление (от внешней котельной)		Удовлетворительное
отопление (от долевой котельной)		
калориферы		
АТВ		
11. Крыльца	бетон	Хорошее

Управляющая организация:
ООО «Мобильная Аварийно-Ремонтная
Служба»

ФИО:

Собственник (представитель):

Адрес: 308029, г. Белгород, ул. Виктора Лосева
19 оф. 1

Тел./факс: 8 940 554 5800

Адрес электронной почты: bel-vozov@mail.ru

ОГРН 1143123020677

ОКПО 22246991

ИНН 312336348

КПП 312301001

р/с 4070281010214001296

БИК 044521777

к/с 3010161010000000000

Банк ПАО «Сбербанк России»

Директор ООО «МАРС»

Иванов А.В.



Правила, регламентирующие содержание здания, лестничных клеток, подвходов жилого здания, веранд, террас, балконов, проходов, рекреационных сооружений (лестная, спортивная, бельевая площадки, площадка для выгула домашних животных и т.п.), прилегающей территории, стовки автостоянки и других элементов многоквартирного дома.

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

2. Обязательный порядок

2.1. Владельцы жилых и нежилых помещений, нанIMATEль, арендаторы и их посетители в соответствии с Законом Белгородской области «Об административных правонарушениях на территории Белгородской области» должны соблюдать тишину в ночное время с 23 часов вечера до 7 часов утра. Это означает, что радиоприемники, телевизоры, и иные источники шума должны быть приглушены, а звуки музыкальных инструментов или пение должны быть настолько тихими, чтобы не беспокоить соседей. Стиральные или посудомоечные машины, пылесосы не должны работать в будние дни с 9 часов вечера до 7 часов утра, и в это же время не должно быть никаких беспорядочных звуков из-за проведения ремонтных или эксплуатационных работ (кроме аварийных). То же самое относится к периоду времени с 4 часов вечера в субботу и до 7 часов утра в понедельник. Необходимо отметить, что звуки из открытых окон и/или с балконов могут причинять дополнительные беспокойство.

3. Ограничения по использованию жилых и нежилых помещений

3.1. Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и УО не должны использовать собственность многоквартирного дома в целях, не соответствующих целям проживания и обязаны соблюдать кожножества действующего законодательства, правила городской планировки и инструкции уполномоченных органов.

3.2. На балконах запрещено хранение предметов, высота которых превышает высоту перил балкона, беле и одежды для просушки следует также размещать ниже перил. С балконов козаринов необходимо убирать мусор, а в зимнее время - лед и снег.

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

3.4. Запрещается устанавливать на балконе или лоджии подвесные или балконами, остекленные веранды, лоджии, балконов возможно только после согласования и письменного разрешения УО.

3.5. Выкопывание ковров, одежды, постельных принадлежностей должно проводиться не на балконе или в проеме лестничных клеток, а в специально отведенных для этого местах.

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

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

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

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

4. Ограничения по использованию объектов имущества и совместного пользования

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

Запрещается:

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

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

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

4.1.4. Писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинках лифтов и на любых поверхностях других элементов совместного пользования.

4.1.5. Замусоривать территорию, находящуюся в общем пользовании. Если локальные виды деятельности на этих площадях привели к загрязнению, мусор и его следы должны быть удалены сразу же, как только это позволит проведение работ. При проведении капитального, текущего или планово-предупредительного ремонта жилых или нежилых помещений для строительного мусора должны быть завезены контейнер за счет Собственника, проводящего ремонт.

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

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

4.1.8. Загромождать площадки, устанавливать запирающие устройства или иным способом блокировать свободный доступ на межэтажные площадки и лестничные марши, выходящие записными пожарными выходами.

5. Правила содержания домашних животных

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

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

5.3. Домашних животных можно выгуливать без поводка в строго отведенных для этого местах. На остальной территории многоквартирного дома животных можно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным. Владелец, выгуливающий домашних животных на территории многоквартирного дома, обязан иметь целлофан и совлок и должна немедленно убирать за ними экскременты.

5.4. Владелец домашних животных несет полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными, и освобождает УО и Собственников помещений в многоквартирном доме от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием животного в многоквартирном доме или его поведении.

5.5. Все животные, выходящие за пределы помещения, должны быть привиты и

