



## Договор

Управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:  
Белгородская область, Ивнянский район, п. Ивня, ул. Ленина, д. 16

«01» мая 2019 года

п. Ивня

ООО «Мобильная Аварийно-Ремонтная Служба» (ИНН 3123356348, ОГРН 1143123020677), в лице директора Крякова Артема Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и

(фамилия, имя, отчество Гражданина, владеющего юридическим лицом)

являющийся собственником квартиры № \_\_\_\_\_ (нежилого) помещения/комнаты в коммунальной квартире) общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м, доли в праве \_\_\_\_\_ (далее – Собственник), многоквартирного дома, расположенного по адресу: Белгородская область, Ивнянский район, п. Ивня, ул. Ленина, д. 16 (далее – МКД), на основании

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

№ \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г.

выданного

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документ)

или представитель Собственника в лице \_\_\_\_\_

(подлинность, фамилия, имя, отчество представляется)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на \_\_\_\_\_

(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо государственного органа, оформившей в соответствии с требованиями п. 5 и 6 ст. 183, ст. 186 ГК РФ или законодательной инициативы)

(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 отношении 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 определяется 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 и жилищного законодательства РФ.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

2.1.2. Предоставление информации потребителю в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением предмета настоящего Договора.

2.1.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, а в случае принятия Собственником соответствующего решения – выполнение работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, или путем заключения от собственного имени, и за счет Собственника, либо от имени и за счет Собственника 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, проработки, реконструкции общего имущества.

2.1.18. Различные мероприятия по ресурсосбережению.

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

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

2.1.21. Выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников.

2.1.22. Оказание прочих услуг Собственникам.

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

Работы и услуги, не включенные в перечень работ, предусмотренные Приложением №1 настоящего договора, выполняются Собственным и/или дополнительным Управляющей организацией на основании отдельных договоров.

По соглашению сторон за дополнительную плату, Управляющей организацией могут быть оказаны дополнительные, заранее не предусмотренные настоящим договором услуги и работы по содержанию и ремонту имущества, принадлежащего Собственнику (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 обслуживаемого одного помещения (квартиры) в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие 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 осуществляются управленческие функции. Договором определяется статья 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, техническим паспортом на жилой дом, и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности (Приложение №2).

Почтовые ящики, балконы, ограждения, придомовая территория (за пределами границ кадастрового паспорта), детское игровое оборудование (напольная, скамейки, урны для мусора, не входящая в состав общего имущества многоквартирного дома).

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

### 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Управляющая организация:

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 выполнения, сбора, распределения и перерасчета платежей Собственником 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» (настр.31.1в).

3.1.4. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД в случае необходимости путем заключения договора на оказание услуг с управляющей, 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 информировать в едином платежном документе в МКД.

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

3.1.7. Не менее чем за 3 дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника предоставлять доступ в помещение, или направить ему письменное уведомление о согласовании работ внутри помещения.

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

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

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

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

3.1.9. Определить и организовать в месте, не являющемся общим имуществом собственников МКД пункт первичного сбора, и размещения отработанных рулонных отходов, подлежащих утилизации в рулонно-содержащих базах, вывозимых собственниками, нанятыми, пользующимися помещением в МКД, по согласованию с соответствующей специализированной организацией имеющей лицензию на осуществление деятельности по обслуживанию и разведению отходов I - IV класса опасности.

#### 3.2. Управляющая организация:

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 написание, 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.

3.2.3. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

3.2.4. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном перестроении и переустройстве 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 возмещению задолженности Собственников по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

3.2.7. Представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их

жильцами, коммунальщиками 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 проведение вынуждено необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких услуг и работ осуществляется за счет средств, полученных 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 очередность и сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.11. Принимать меры для вскрытия помещений 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, проинформировать собственников помещений в многоквартирном доме:

А) путем размещения уведомления (объявления) на информационных досках, размещенных у каждого подъезда

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

В) путем размещения уведомления (объявления) на официальном сайте управляющей организации [mvs31.ru](http://mvs31.ru)

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

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

3.2.14. 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 обязан:**

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

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

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

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

3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежностей собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещений, 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 санитарный

узел мусора и отходов, засоряющих каналization).

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

3.3.8. В случае приобретения возможности их установки в помещении. Управляющей организацией возможности 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 (табуртов), самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток.

3.3.11. Немедленно сообщать Управляющей организации о любых в работе инженерных систем, оборудования 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 предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра нижнего уровня 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. Уведомлять 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 со специализированной организацией на обслуживание газопользующего оборудования, определенного в соответствии с пунктом 2.3 настоящего Договора.

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

3.3.22. При заключении договора со взаимного найма или найма в период действия настоящего договора, Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателя об условиях настоящего договора.

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

3.3.24. При наличии индивидуальных приборов учета (общих, квартирных) коммунальных ресурсов, ежемесячно производить счет показаний в период с 28 по 30 числа текущего месяца, и передавать показания индивидуальных приборов учета в ресурсоснабжающие организации. В случае непредоставления показаний индивидуальных приборов учета в вышеуказанный период, расчет за

коммунальные услуги производится исходя из норматива потребления коммунальных услуг.

3.3.25. Поверка индивидуальных приборов учета осуществляется собственником самостоятельно в установленном порядке, за счет собственных средств. Приборы учета должны быть опломбированы и приняты в коммерческому учету. В случае отсутствия пломбы на приборе учета, документация подтверждающей его своевременную поверку, напечатана за потреблений коммунальный ресурс производится по нормативу.

3.4. **Собственник вправе:**  
3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежностями ему имуществом, находящимся внутри помещения.

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

3.4.3. Собственники помещения, descentособые 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. Полномочия собственников в таком помещении предоставляются в присутствии представителя Управляющей организации. При отсутствии такого соглашения, 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 перерасчетом платежей, вносимых собственниками в качестве оплаты за жилое помещение.

#### 3.5. **Собственник не вправе:**

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

3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру.

3.5.3. Нарушать имеющуюся схему учета поставок коммунальных услуг.

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

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

3.5.6. Не вывезать складировать бытовой и строительный мусор в местах общего пользования: 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 (нежилого) помещения на индекс, последующие года срока действия договора управления многоквартирным домом на индекс,

определенный и официально опубликованный на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики (Росстат) <http://www.fks.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 организацией в течение 9 месяцев первого года, и последующий 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, Ивнинский район, п. Ушня, ул. Ленина, д. 16 составляет **13,60 руб/м<sup>2</sup>**.

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

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

4.3. Внесение собственниками помещений в многоквартирном доме платы за коммунальные услуги производится по единому платежному документу, непосредственно ресурсоснабжающим организациям, 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 субъектов 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 их объема потребления коммунальных ресурсов, определенного 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 жильцами и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

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

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

4.7. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупредительным участием их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

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

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
  - невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.
- Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

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

5.4. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия 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 аварий производится за счет Собственника.

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

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

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

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

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://m131.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 взаимодействуют с Управляющей организацией по условиям настоящего Договора через уполномоченного представителя, определенного решением общего собрания.

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

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

## 7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

7.1.1. В одностороннем порядке:

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

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации

7.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора, и уведомлением одной из Сторон другой Стороны, о желании 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 копию протокола общего собрания и бланки решений собственников, принявших участие в голосовании.

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

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

## 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

8.2. Настоящий договор заключается сроком на один год.

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 Собственников с управляющей организацией;
- актирования Собственниками или уполномоченными ими лицом фактов не предоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества;
- участия Собственников или уполномоченного ими лица в присяжке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

9.2. Управляющая организация по окончании года в течение 1-го квартала, предоставляет отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период, путем размещения на сайте ООО «Мобильная

Аварийно-Ремонтная Служба» (http://map31.ru) на информационном доске объявлений и письменный отчет председателю совета многоквартирного дома.

В отчете указываются:

- сведения о соответствии (несоответствии) фактического перечня, объема и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома условиям, предусмотренным в Приложении № 1 к настоящему договору, и в Соглашениях об изменении условий договора;
- о соответствии объемов и качества коммунальных услуг и ресурсов;
- о количестве предложенной, заявленной и жалоб пользователей помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

**10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 10.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.
- 10.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.
- 10.3. Договор составлен на 23 страницах и содержит 4 приложения.
- 10.4. Местом хранения материалов общего собрания собственников помещений в МКД, решений (анкет, доверенностей) собственников помещений в МКД, договоров управления многоквартирным домом является офис управленческой организации ООО «Мобильная Аварийно-Ремонтная Служба»: 308029, г. Белгород, ул. Виктора Лосева, д. 19, оф. 1.

**11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН**

Управляющая организация:

ООО «Мобильная Аварийно-Ремонтная Служба»

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

Адрес электронной почты: bel-vtkov@mail.ru

ОГРН 1143123020677

ОКПО 22246991

ИНН 3123356348

КПП 312301001

р/с 40702810102180001296

БИК 044525787

к/с 30101810100000000787

Банк ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. МОСКВА

Директор ООО «МАРС»

(подпись)

(инициалы)

(ф.и.о.)



Собственник (представитель):

ФИО: \_\_\_\_\_

Тел.: \_\_\_\_\_

Паспорт: \_\_\_\_\_

Выдан: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (инициалы) \_\_\_\_\_ (ф.и.о.)

**Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: Белгородская область, Иванинский район, п. Ивань, ул. Ленина, д. 16**

№	Вид работ	Периодичность	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 м2 общей площади (рублей в месяц)
I. Ремонт и обслуживание конструктивных элементов и внешнее благоустройство				
Прощаль. м2 1323				
1.	Работы по ремонту и обслуживанию конструктивных элементов и внешнее благоустройство		56 741,78	3,57
1.1.	Профессионалы конструктивных элементов, в том числе:			
1.1.1.	Общие и частичные осмотры кровельных покрытий	6 раз в год		
1.1.2.	Общие и частичные осмотры конструктивных элементов	2 раз в год		
1.2.	Ремонт конструктивных элементов			
1.2.1.	Укрепление защитной решетки водопроводной воронки	2 раза в год		
1.2.2.	Профилактика водопропанной воронки внутреннего водостока	По мере необходимости		
1.2.3.	Восстановление поврежденных участков штукатурки и обшивки	По мере необходимости		
1.2.4.	Смена или ремонт откосы	По мере необходимости		
1.2.5.	Восстановление примыков, входов в подвалы	По мере необходимости		
1.2.6.	Ремонт кровельного покрытия и устранение течей	По мере необходимости		
1.3.	Техническое обслуживание конструктивных элементов			
1.3.1.	Утепление подвалов и подъездов	1 раз в год		
1.3.2.	Укрепление козырьков, ограждающих и перил крылец	1 раз в год		
1.3.3.	Закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак	По мере необходимости		
1.3.4.	Антисептирование и антипирирование деревянных конструкций	По мере необходимости		
1.3.5.	Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стоек в дверных и оконных заполнениях	По мере необходимости		
1.3.6.	Установка или укрепление ручек и запинов дверей на окнах и дверях заполнениях	По мере необходимости		
1.3.7.	Закрытие полувальных и чердачных дверей, металлических решеток и лавов на замки	По мере необходимости		

1.3.8.	Смазывание подвесных дверей	2 раза в год			
1.3.9.	Смазывание замков тех. помещений	1 раз в год			
<b>II. Техническое обслуживание и ремонт внутридомового инженерного оборудования и МОП</b>					
2.	Работы по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового инженерного оборудования и МОП		55 749,21	3,51	
2.1.	Подготовка к сезонной эксплуатации				
2.1.1.	Ремонт и тех.обслуживание задвижек ХВС	1 раз в год	4 962,84	0,31	
2.1.3.	Отрессовка и промывка трубопроводов системы центрального отопления	1 раз в год	1 746,36	0,11	
2.1.4.	Диагностика воздушных пробок в системе центрального отопления (наладка системы - стояки)	1 раз в год	635,04	0,04	
2.1.5.	Испытание трубопроводов системы центрального отопления (Наладка системы отопления)	1 раз в год	476,28	0,03	
2.2.	Общие и частичные осмотры и обследование				
2.2.1.	Общие и частичные осмотры обледенеловой системы холодного водоснабжения и водопроводов в технических помещениях	12 раз в год	5 789,98	0,36	
2.2.2.	Общие и частичные осмотры линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования на лестничных площадках	12 раз в год	1 905,12	0,12	
2.2.3.	Общие и частичные осмотры линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования в подвальных помещениях	4 раза в год	3 308,56	0,21	
2.2.4.	Осмотр системы ЦО. Внутриквартирные устройства	1 раз в год	2 646,85	0,17	
2.2.5.	Осмотр систем ЦО. Устройства в подвальных помещениях (7 мес. отопительного сезона)	7 раз в год	3 308,56	0,21	
2.3.	Техническое обслуживание				
2.3.1.	внутридомовых инженерных сетей и МОП				
2.3.1.	Ремонт электрощитов	1 раз в год	5 128,27	0,32	
2.3.2.	Ремонт вентиляторов в местах общего пользования	1 раз в год	635,04	0,04	
2.3.3.	Проверка и прочистка дымоходов и вентканалов	3 раза в год	6 286,26	0,40	
2.3.4.	Дезинвазия, дезинсекция подвалов	1 раз в год	330,86	0,02	
2.3.5.	Аварийное обслуживание	Постоянно	5 293,69	0,33	
2.3.6.	Очистка тех. этажки от мусора со сбором сто в тару и отсоской в установленное место	1 раз в год	992,57	0,06	
2.3.7.	Очистка кровли от мусора и наледи	1 раз в год	992,57	0,06	
2.3.8.	Удаление с крыши снега и наледи	По мере необходимости	7 444,26	0,47	
2.3.9.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в 3 года	827,14	0,05	
2.3.10.	Техобслуживание вводных и внутренних газопроводов	1 раз в 3 года	992,57	0,06	

2.3.11.	Материальные затраты на техническое обслуживание	Постоянно	992,57	0,06	
2.4.	Мелкий ремонт				
2.4.1.	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	По мере необходимости, но не менее 2-х раз в год	496,28	0,03	
2.4.2.	Ремонт ВРУ	1 раз в год	496,28	0,03	
<b>III. Прочее</b>					
3.1.	Транспортные расходы	Постоянно	20 956,32	1,32	
3.2.	Затраты на оплату труда работников РЭС	Постоянно	952,56	0,06	
3.3.	Непредвиденные работы по текущему ремонту общего имущества жилого дома	По мере необходимости	1 587,60	0,10	
3.4.	Услуги ООО "РЭДЛ"	Постоянно	7 444,26	0,47	
3.5.	Обязательные административные расходы	Постоянно	24 648,76	1,55	
3.6.	Внебюджетные административные расходы	Постоянно	2 481,42	0,16	
3.7.	Рентабельность	Постоянно	16 828,56	1,06	
Итого			187 336,80	11,80	
4.	Электроэнергия на ОДН	Постоянно	28 576,80	1,80	
Итого с учетом электроэнергии			215 913,60	13,60	

**Управляющая организация:**

ООО «Мобильная Аварийно-Ремонтная  
Служба»

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

Адрес электронной почты: bel-vizov@mail.ru  
ОКРП 1143123020677

ОКПО 22246991  
ИНН 3123356348

КПП 312301001  
р/с 40702810102180001296

БИК 044525787  
к/с 30101810100000000787

Банк ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. МОСКВА

Директор ООО «МДРС»

(Кряков А.В.)  
(ИПО)



ФИО:

Собственник (представитель):



**Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу:  
Белгородская область, Невинский район, п. Нивы, ул. Ленина, д. 16**

Общие сведения о многоквартирном доме		ул. Ленина, 16
Адрес многоквартирного дома		ул. Ленина, 16
Кадастровый номер многоквартирного дома		МКД
Средн. тип постройки		1989
Год постройки		-
Степень износа по данным государственного технического учета		-
Год последнего капитального ремонта		-
Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу		-
Количество этажей		3
Наличие подвала		+
Наличие цокольного этажа		-
Наличие мезонина		-
Наличие 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)		-
Строительный объем куб. м		-
Площадь:		
а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками кв. м		1485
б) жилых помещений (общая площадь квартир) кв. м		1333
в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в 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)		31:01030300934
<b>II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки</b>		
Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, или система, отсылка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Бетонный	Осадка фундамента, трещины полами
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Панельные	Осадка, трещины
3. Перегородки	Панельные	-
4. Перекрытия	-	-
Чердачные	ж/бетонные	Трещины в местах сопряжения конструкций
Междуэтажные	ж/бетонные	-
Подвальные	ж/бетонные	-

5. Крыша	Рулонная	Распространение трещин в кровельных листах
6. Полы	Бетонные	Стертость
7. Просы	Двойные створные	Расхоласти
Двери	Простые	Расхоласти
8. Отделка	Штукатур	Трещины
внутренняя	-	-
наружная	-	-
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	+	удовлетворительное
винные насосные	-	-
электроподъемы	-	-
телефонные сети и оборудование	+	не является объектом собственности
сети проводного радиовещания	+	-
сигнализации	-	-
мусоропровод	-	-
лифт	-	-
вентиляция	+	удовлетворительное
10. Внутренние инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг	-	-
электроосвещение	центральное	удовлетворительное
холодное водоснабжение	центральное	удовлетворительное
горячее водоснабжение	от колонки	удовлетворительное
водоснабжение	центральное	удовлетворительное
тепоснабжение	центральное	удовлетворительное
отопление (от внешних котельных)	+	удовлетворительное
отопление (от долевой котельной)	-	-
печи	-	-
калориферы	-	-
АГВ	-	-
11. Крыльца	бетон	удовлетворительное

Управляющая организация:  
**ООО «Мобильная Аварийно-Ремонтная Служба»**

ФИО: \_\_\_\_\_  
Собственник (представитель): \_\_\_\_\_

Адрес: 308029, г. Белгород, ул. Виктора Лосева 19 оф. 1  
Адрес электронной почты: bel-city@yandex.ru  
ОКПО 22246991  
ИНН 3123356348  
КПП 312301001  
р/с 40702810102180001296  
БИК 0445252787  
к/с 3010181010000000787  
Банк ЦАО «БАНК УРАЛСИБ» г. МОСКВА



Директор ООО «МАС» (Крылов А.В.) (ф.и.о.)

### Разграничение ответственности Управляющей организации и Собственника

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

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

2. Граница по системе отопления - является резьбовое соединение отопительного прибора, либо трубопровода от отопительного прибора с первым отключающим устройством (вентилем). Эксплуатационную ответственность за техническое состояние и ремонт (замену) отопительных приборов расположенных в сто помещения, трубопровода до первого отключающего устройства, герметичность резьбового соединения с первым отключающим устройством, несет Собственник. Эксплуатационную ответственность за техническое состояние стоякового трубопровода несет Управляющая организация. Если отопительные приборы не имеют запорного устройства и соединены с общедомовым стояком подачи тепловой энергии при помощи сварки, то границей эксплуатационной ответственности является первый сварной шов от отопительного прибора. Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения трубопровода прибора отопления со стояковым трубопроводом несет Собственник. Эксплуатационную ответственность за герметичность сварного соединения трубопровода прибора отопления со стояковым трубопроводом несет Управляющая организация.

3. Граница по системе канализации - место присоединения сантехнического прибора и (или) внутриквартирного трубопровода к раструбу трюника общедомового канализационного стояка. Эксплуатационную ответственность за состояние элементов внутриквартирной канализационной разводки и герметичность соединения сантехнического прибора и (или) трубопровода несет Собственник. Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние стояков общедомовой системы канализации, обслуживающей более одного помещения в МКД, включая состояние трюников.

4. Граница по системе электрооборудования - Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за состояние внутридомовой электрической сети от вводного распределительного устройства и до первых судинительных контактных зажимов на индивидуальном приборе учета, а при наличии до прибора учета оборудования ввода, до его первых соединительных клемм. В случае отсутствия прибора учета, до первых соединительных контактных зажимов отключающего устройства. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общедомовому имуществу.

5. Граница по системе газоснабжения - отсекающая арматура (вентиль на отводе от стояка). Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организацией определяются по обслуживанию придомовой территории в границах участка, согласно паспорта БТИ и (или) кадастрового плана. Внешней границей сетей газоснабжения, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Управляющая организация:  
ООО «Мобильная Аварийно-Ремонтная  
Служба»  
Адрес: 308029, г. Белгород, ул. Виктора Лосева 19  
оф. 1

Адрес электронной почты: bel-vizov@mail.ru  
ОГРН 1143123020677

ОКПО 22246991

ИНН 3123356348

КПП 312301001

р/с 40702810102180001296

БИК 044525787

к/с 3010181010000000787

Банк ЦАО «БАНК УРАЛСИБ» г. МОСКВА

Директор ООО «МАРС»



Собственник (представитель):

ФИО: \_\_\_\_\_

### ПРАВИЛА пользования помещениями, содержащими многочастирный дом и прилегающей территорией

Правила проживания и внутрднего распорядка в многоквартирном доме, приведенные ниже, являются неотъемлемой частью Договора оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме и обязательны для руководства и применения сторонами по договору.

#### 1. Общие положения

1.1. Все Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и члены их семьи, нанявшие, арендаторы и посетители должны соблюдать Правила проживания и внутрднего распорядка в многоквартирном доме. Нарушение этих Правил может привести к предупреждению со стороны Управляющей компании (далее УО), а повторное нарушение - к применению УО правовых мер.

1.2. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменить данные Правила принадлежит Обществу собственников помещений в многоквартирном доме. Решение по такому вопросу принимается большинством голосов (более 50%). В особо оговоренных случаях УО имеет право выдавать временные разрешения на проведение каких-либо действий или работ, выходящих за рамки Правил, если выдача таких разрешений не противоречит интересам Собственников помещений.

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 нанявшими и арендатором данного помещения, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членами семьи собственника (наймагтея, арендатора) помещения, прислугой, служанками, агентами, временно проживающими лицами, посетями и приглашенными.

1.4. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны соблюдать настоящие Правила, регламентирующие содержание здания, лестничных клеток, подлздов жилого здания,

веранд, террас, балконов, рекреационных сооружений (детская, спортивная, бильярдная площадки, площадка для выгула домашних животных и т.п.), принадлежащей территории, стоянки автотранспорта и других элементов многоквартирного дома.

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

## 2. Ответственный порядок

2.1. Владельцы жилых и нежилых помещений, нанявшие, арендаторы и их посетители в соответствии с Законом Белгородской области «Об административных правонарушениях в территории Белгородской области» должны соблюдать тишину в ночное время с 23 часов вечера до 7 часов утра. Это означает, что райониремники, телевизоры, и иные источники шума должны быть приглушены в 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 бескомпромиссных звуков из-за проведения ремонтных или эксплуатационных работ (кроме аварийных). То же самое относится к перенуду 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 долготерпеливое беспокойство.

## 3. Ограничения на использование жилых и нежилых помещений

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

3.2. На балконе запрещено хранение предметов, высота которых превышает высоту перил балкона, белье и одежду для просушки следует также размещать ниже перил. С балконных коздратов необходимо убирать мусор, а в зимнее время - лед и снег.

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

3.4. Запрещается устанавливать навесы над верандами, лоджиями или балконами, остекленные веранды, лоджии, балконы возможно только после согласования и письменного разрешения УО.

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

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

3.7. Запрещается устанавливать на внешние стены, встроены вентилляторы, кондиционеры или на балконе 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 приводит к повреждению стены дома, крыши, согласователь (и), будет (ут) нести ответственность в соответствии с законодательством РФ и «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Госстроем России от 27.09.2003 г. № 170, зарегистрированными в Минюсте РФ от 15.10.2003 г. № 5176.

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

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

## 4. Ограничения на использование объектов общего имущества и совместного пользования

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

4.1.1. В местах общего пользования вести какую-либо производственную или коммерческую деятельность, торговлю или другую профессиональную деятельность в области коммерции или релития 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, ступенчатых лестниц, в кабинках лифтов и на любых поверхностях других элементов совместного пользования.

4.1.5. Загромождать 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 должен быть заказан контейнер за счет Собственника, проводящего ремонт.

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

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

4.1.8. Загромождать площадки, устанавливать заграждения устройства или иным способом блокировать свободный доступ на межлестничные площадки и лестничные марши, выполняющие запасными ножарными 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 (таких, как собаки, кошки, птицы 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 нужно держать на руках или на поводке. Длина поводка должна обеспечивать уверенный контроль над животным. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории многоквартирного дома, обязаны иметь поводок и ошейник и должны немедленно убирать за ними экскременты.

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

5.5. Все животные, вывешиваемые за пределы помещения, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке, они должны быть также зарегистрированы в УО.

## 6. Порядок действий при обнаружении неисправностей инженерного оборудования

Все жители и владельцы помещений многоквартирного дома должны использовать технические средства в здании, такие, как: лифты, стиральные машины, сушилки, газовые и электрические установки и т.д., в соответствии с настоящими Правилами и любыми специальными инструкциями. О повреждении водопровода, канализационной системы, систем подачи газа и электричества в квартирах, нежилых помещениях или на площадках, находящихся в совместном владении, необходимо немедленно сообщить и как можно быстрее принимать меры по ограничению ущерба, который они могут повлечь.

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 сантехнику, диспетчерскую службу, аварийную службу (ДС, АС).

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, вызывать специальные службы и в кратчайшие сроки устранить неисправность.

6.1.6. В случае обнаружения протечек в межэтажном перекрытии произвести работы с привлечением средств домовладельцев, между которыми произошли аварийные протечки, и в местах, где это более доступно для устранения причины протечки.

6.2. Затопление помещения жильем:

6.2.1. Установить источник затопления.

6.2.2. Уведомить о факте затопления УО.

Управляющей компании принять решение по устранению причин затопления.

6.3. Неисправность электро- и газовой сети:

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

при наличии запаха газа прекратить помещение и вызвать аварийную службу;

6.4. Содержать в исправном состоянии сантехническое, электрическое и иное оборудование, используемое в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома.

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

## 7. Доступ в жилые и нежилые помещения, переезды

7.1. Субподрядчик, уполномоченный УО, имеет право входить в жилое помещение или любое другое помещение в здании при наличии разрешения Собственника помещения в любое разумное время для (за исключением чрезвычайных, вследствие чего вход в помещение может быть осуществлен и без такого разрешения) для осуществления своих прав и обязанностей, включая любую инспекцию такого помещения на наличие паразитов, насекомых и других вредителей, плановых осмотров.

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

## 8. Обязательства Собственника помещений с руководителями и работниками УО

8.1. Все установленные решением Общего собрания Собственников сборы и платежи подлежат уплате до 10 числа каждого месяца. Платежи осуществляются в платежные пункты. За просрочку платежа устанавливается пеня в размере, указанном в Договоре.

8.2. Жалобы, касающиеся содержания и обслуживания многоквартирного дома или действия Собственников, сотрудников УО, подаются в письменной форме.

## 9. Претензионная безопасность

9.1. Собственники жилых и нежилых помещений, жители, посетители должны соблюдать меры предосторожности, чтобы не вызвать пожара. Это особенно важно при курении, выбрасывании окурок или пепла, использовании свечей или открытого огня, газовых, электрических и автономных устройств, при проведении праздников в доме с фейерверками, бенгальскими

огнями, хлопушками, ракетами и петардами.

## 10. Действия домовладельцев в экстремальных и чрезвычайных ситуациях

Обнаружение подозрительного предмета

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

10.1. Во всех перечисленных случаях:

10.1.1. Не трогайте, не вскрывайте и не передвигайте находку!

10.1.2. Зафиксируйте время обнаружения находки.

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

10.1.4. Обязательно дождаться прибытия оперативно-служебной группы, либо группы МЧС.

10.1.5. Не забывайте, что вы являетесь самым важным свидетелем.

## 11. 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.д.

Получая сообщение от представителей власти или правоохранительных органов о начале эвакуации, сообщайте спокойствие и четко выполняйте их команды.

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

11.1.1. Возьмите личные документы, деньги, ценности.

11.1.2. Отключите электричество, воду, газ.

11.1.3. Окажите помощь по эвакуации пожилых и тяжелобольных людей.

11.1.4. Обязательно закройте входную дверь на замок, - это защитит квартиру или нежилое

помещение от возможного проникновения мародеров.

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

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

## Управленческая организация:

ООО «Фабрика Аварийно-Ремонтная  
Служба»

Адрес: 308029, г. Волгоград, ул. Виктора Лосева 19

оф. 1

Адрес электронной почты: [vel-vtdov@mail.ru](mailto:vel-vtdov@mail.ru)

ОГРН 1143123020677

ОКПО 22246991

ИНН 3123356348

КПП 312301001

р/с 40702810102180001296

БИК 044525787

к/с 30101810100000000787

Банк ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. МОСКВА

Директор ООО «МАРС»

(Кудяков А.В.)  
(ф.и.о.)



Собственник (представитель):  
ФИО: \_\_\_\_\_

(подпись)