



ООО «Мобильная Аварийно-Ремонтная Служба»

Договор

**управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу:
Белгородская область, Милынский район,
п. Мили, ул. Деминского, д. 68**

Договор
управления многоквартирным домом, исполняемым по адресу:
Белгородская область, Иваньковский район, п. Ичня, ул. Деснянского, д. 68

п. Ичня

«01» мая 2019 года

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

(фамилия, имя, отчество гражданина, владеющего объектом недвижимости)
владельца собственности квартиры № _____ (нежилого помещения/комнаты в

коммунальной квартире), общей площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м, доля в

праве _____ (далее – «собственник») многоквартирного дома, расположенного по адресу:

Белгородская область, Иваньковский район п. Ичня, ул. Деснянского, д. 68 (далее – МКД), на основании

№ _____ (номер, удостоверяющий право собственности на жилое помещение)

выданного _____ от « _____ » _____ г.

(полное наименование организации, действующей на территории многоквартирного дома)

или представитель Собственника в лице _____

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____

(наименование федерального закона, акта законодательства о государственном порядке либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями 5 и 6 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенной нотариально)

(далее – «город») руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса РФ, заключивши настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

1.2. Условно именуемое Договором именуется далее как Договор. Для собственников всех помещений и многоквартирного дома.

1.3. При составлении Договора не предусмотрено распространяются условия настоящего Договора

1.4. Общедомовый договор и условия общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого действует настоящий Договор, управление по настоящему Договору, указан в Приложении № 2 к настоящему Договору

1.5. Проведен работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества имущества объекта с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в здании и Приложении № 1 к настоящему Договору. Инициатором данного перечня работ является собственник помещений в многоквартирном доме.

1.6. При подписании Уставом настоящего Договора Стороны руководствуются в Консультативной РФ, Гражданским 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 надлежащего 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 интересов потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

2.1.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, а в случае принятия Собственниками 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 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, привнесения 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, прирешения, реконструкции общего имущества.

2.1.18. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.

2.1.19. Распоряжение общим имуществом (содержание и текущий ремонт, размещение оборудования, предоставление в пользование, проемные работы 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, 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 общего имущества многоквартирного дома (жилого 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 обслуживания более 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 осуществляется управление, в настоящем договоре определяется статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, техническим паспортом на жилой дом, и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности (Приложение №2).

- Почтовые ящики, балконы, отражения, придомовая территория (за пределами границ кадастрового участка), детские игровые оборудование (малые формы), 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 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 обязана:

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

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

3.1.3. Предоставлять годовой отчет об исполнении обязательств на отчетном (годовом) и течение первого квартала года следующего за отчетным, в электронном виде на сайте (с/х) «Мобильная Аварийно-Ремонтная Служба» (пункт 3.1.4).

3.1.4. Осуществлять круглосуточный аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, в случае необходимости путем выезда диспетчера доводчика по описанию учли в организации, 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 стенах в офисе Управляющей организации, а также на информационном стендах, расположенных в МКД.

3.1.6. Обеспечить доступу 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 согласовать с ним время доступа в помещение, или направлять 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 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 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 рабочих дней рассмотреть его с обязательным направлением уведомления о результатах удовлетворения заявления, либо с указанием причины отказа в его удовлетворении.

Размещать на информационных 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 нерабочего сбора, и размещения отработанных ртутьсодержащих ламп у потребителей 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 вправе:

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 наемное, сбор, расщепление 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 многоквартирными домами. Доводить данную информацию до сведения собственников в соответствии с п.3.2.12 Договора управления.

- Стоимость единичных расчетов на дополнительные 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 контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

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

3.2.6. Принимать меры по вызванному 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 проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в МКД, устранением последствий аварии 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, 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 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 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, проинформировать Собственников помещений в многоквартирном доме.

А) путем размещения уведомлений (объявлений) на информационных досках, размещенных у каждого подъезда

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

В) путем размещения уведомлений (объявлений) на официальном сайте управляющей организацией mlk17.ru

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

3.2.13. Распоряжаться общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме, путем заключения договоров на размещение телекоммуникационного оборудования провайдеров (интернет, ТВ, телефония), 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 допустить в занимаемое помещение работников и представителей управляющей организации (в т.ч. работников и представителей аварийных служб).

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Передавать 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 Правила и законы интереса соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила пользования и содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме (соблюдать чистоту и порядок и местам общего пользования).

выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию).

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

3.3.8. В случае приобретения электрических 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 перестановку 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), самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток.

3.3.11. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях 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 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. Оповещать 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 газоиспользующего 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, и/или иными поставщиками коммунальных услуг.

3.3.22. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего Договора, Собственник коммунальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего Договора.

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

3.3.24. При наличии индивидуальных приборов учета (обуик, квартирных) коммунальных ресурсов, ежемесячно предоставлять съем показаний в период с 28 по 30 числа текущего месяца, и передавать показания индивидуальных приборов учета в ресурсоснабжающие организации. В случае

предоставления показаний индивидуальных приборов учета осуществляется коммунальщиками из норматива потребления коммунальных услуг.

3.3.25. Поворота индивидуальных приборов учета осуществляется собственником 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, документации 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 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. Собственник поменяет, деструктивные члены семьи Собственника, вправе внести оплату по Договору управления пропорционально своей доле собственности в праве на помещение, на основании договорного соглашения пропорционально между всеми Собственниками помещения и Управляющей организацией. Подписи Собственников в таком помещении проставляются 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 высочайшего общего собрания Собственников, в порядке установленном Жилищным кодексом РФ, с последующим первичным платежом, 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 внутренней электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующие и запорную арматуру.

3.5.3. Нарушать имеющуюся 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 бытовой и строительный мусор в местах общего пользования, лестничных клетках (общих балконах), 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. 249, 289 Гражданского кодекса РФ и 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 предложенный Управляющей организацией, за 1 кв. метр общей площади помещения, в месяц.

Б) Изменение размера платы за содержание жилого (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 непринятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении данного размера платы с учетом предложенный управляющей организацией на общем собрании в течение 9 месяцев первого года, 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, Инженский район, п. Ичня, ул. Деснянского, д. 68 составляет 1426 руб/кв.м.

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 ресурсоснабжающими организациями, 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, 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 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 не внесения 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, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.6. Собранные 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 устранением упущенных жилищи и здоровья граждан, предупредившем ущерб их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.8. В случае несовременного 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 обязательств взыскать на себя обязательства по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

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

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, деловые невозможности их выполнения;
- невыполнение является 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 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, 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, отпущенных 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 Собственников.

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://map31.ru>, наравленном уполномоченный с информацией в каждый потовый 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 погасили 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 Сторона 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 копию протокола общего собрания и бланки решенный собственником, принявших участие в голосовании.

7.3. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате проанализированных 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 » Июль 2019 г.

8.2. Настоящий договор заключается сроком на длин лет.

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 сезонной эксплуатации;
- обращения в органы, осуществляющие государственные 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://mav31.ru) на информационная досках объявлений и письменный отчет председателя совета многоквартирного дома.

В отчете указываются:

- сведения о соответствии (несоответствии) фактического перечня, объемов 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 предложенных заявлений и жалоб пользователей помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.

10.3. Договор составлен на 23 страницах и содержит 4 приложения.

10.4. Местом хранения материалов объекта собрания собственников помещений в МКД, решение (анкет, доверенностей) собственников помещений в МКД, договоров управления многоквартирными дома является офис управляющей организации ООО «ООО «Мобильная Аварийно-Ремонтная Служба»: 308029, г. Белгород, ул. Виктора Лосева, д. 19, оф. 1.

11. КОПИИ ЧЕКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:
ООО «Мобильная Аварийно-Ремонтная

Служба»

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

Собственник (представитель):

ФИО: _____

Адрес электронной почты: bel-chizov@mail.ru

ОГРН 1143123020677

ОКПО 22246991

ИНН 3123356348

КПП 312301001

РС 40702810102180001296

БИК 044525787

к/с 30101810100000000000

Банк ПАО «Сбербанк России» г. Москва



Тел.: _____

Паспорт: _____

Выдан: _____

_____ (подпись)

_____ (подпись)

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу:
Белгородская область, Инженерский район, п. Ивни, ул. Деснинского, д. 68

№	Вид работ	Периодичность	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 м2 общей площади (рублей в месяц)
	Проезд №2		854	
	1. Ремонт и обслуживание конструктивных элементов и внешнее благоустройство			
1.	Работы по ремонту и обслуживанию конструктивных элементов и внешнее благоустройство		60 546,62	5,91
1.1.	Профессионалы конструктивных элементов, в том числе:			
1.1.1.	Общие и частичные осмотры кровельных покрытий	6 раз 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.	Прочистка водосточной воронки внутреннего водостока	По мере необходимости		
1.2.3.	Восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки	По мере необходимости		
1.2.4.	Смена или ремонт откоски	По мере необходимости		
1.2.5.	Восстановление приемков, входов в подвалы	По мере необходимости		
1.2.6.	Ремонт кровельного покрытия и устранение течи	По мере необходимости		
1.3.	Техническое обслуживание конструктивных элементов			
1.3.1.	Укрепление по двалам и подвалам крылец	1 раз в год		
1.3.2.	Укрепление козырьков, ограждений и террас	1 раз в год		
1.3.3.	Закрытие служебных 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 стекол в дверных и оконных заполнениях	По мере необходимости		
1.3.6.	Установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях	По мере необходимости		

1.3.7.	Закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и люков на замки	По мере необходимости		
1.3.8.	Смазывание подвальных дверей	2 раза в год		
1.3.9.	Смазывание замков тех. помещений	1 раз в год		
II. Техническое обслуживание и ремонт внутридомового инженерного оборудования и МОП				
2.	Работы по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового инженерного оборудования и МОП		36 520,18	3,56
2.1.	Подготовка к сезонной эксплуатации			
2.1.1.	Работы и тех.обслуживание завываек ХВС	1 раз в год	2 486,04	0,24
2.1.3.	Опрессовка и промывка трубопроводов системы центрального отопления	1 раз в год	1 067,84	0,10
2.1.4.	Привязка воздушных пробок в системе центрального отопления (насадка системы - стояки)	1 раз в год	614,88	0,06
2.1.5.	Использование трубопроводов системы центрального отопления (насадка системы отопления)	1 раз в год	326,35	0,03
2.2.	Общие и частичные осмотры и обследование			
2.2.1.	Общие и частичные осмотры общедомовой системы холодного водоснабжения и водоотведения в технических помещениях	12 раз в год		
2.2.2.	Общие и частичные осмотры линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования на лестничных площадках	12 раз в год	1 174,63	0,11
2.2.3.	Общие и частичные осмотры линии электрических сетей, арматуры, электрооборудования в подвальных помещениях	4 раза в год		
2.2.4.	Осмотр систем ЦО. Внутриварварные устройства	1 раз в год	1 708,55	0,17
2.2.5.	Осмотр систем ЦО. Устройство в подвальных помещениях (7 мес. Отопительного сезона)	7 раз в год		
2.3.	Техническое обслуживание			
2.3.1.	Ремонт электропроводки	1 раз в год	5 125,64	0,50
2.3.2.	Ревизия вентилей в местах общего пользования	1 раз в год	533,92	0,05
2.3.3.	Проверка и прояснения дымоходов и вентканалов	3 раза в год	5 232,42	0,51
2.3.4.	Дератизация, дезинсекция подвалов	1 раз в год		
2.3.5.	Аварийное обслуживание	Постоянно	3 417,09	0,33
2.3.6.	Очистка тех. этажей от мусора со сбором его в тару и отвозкой в установленное место	1 раз в год	1 067,84	0,10
2.3.7.	Очистка кровли от мусора и грязи	1 раз в год	1 388,19	0,14
2.3.8.	Удаление с крыши снега и наледи	По мере необходимости	8 969,87	0,88
2.3.9.	Проверка заземления облодонок	1 раз в 3 года	747,49	0,07

2.3.10.	электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов			
2.3.10.	Техобслуживание вводных и внутренних трубопроводов	1 раз в 3 года	640,70	0,06
2.3.11.	Материальные затраты на техническое обслуживание	Постоянно	961,06	0,09
2.4.	Мелкий ремонт			
2.4.1.	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	По мере необходимости, но не менее 2-х раз в год	533,92	0,05
2.4.2.	Ремонт ВРУ	1 раз в год	533,92	0,05
III. Прочее				
3.1.	Транспортные расходы	Постоянно	13 454,80	1,31
3.2.	Затраты на охрану труда работников РЭС	Постоянно	640,70	0,06
3.3.	Непредвиденные работы по текущему ремонту общего имущества жилого дома	По мере необходимости	1 229,76	0,12
3.4.	Услуги ООО "РЭИД"	Постоянно	2 883,17	0,28
3.5.	Общеслужебные расходы	Постоянно	15 910,84	1,55
3.6.	Внебюджетные расходы	Постоянно	1 922,11	0,19
3.7.	Рентбельность	Постоянно	13 027,67	1,27
			146 136,48	14,26
Итого	Электронплата на ОДН	Постоянно	По факту	146 136,48
Итого с учетом электроэнергии				1426

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

Собственник (представитель):

ФИО: _____

Адрес электронной почты: bel-vuzov@mail.ru
 ОГРН 1143123020677
 ОКПО 22246991
 ИНН 3123356348
 КПП 312301001
 Р/С 40702810102180001296
 БИК 044525787
 К/С 3010181010000000787
 Банк ПАО «Сбербанк России» г. Москва

(подпись)



Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу:
Белгородская область, Нинаевский район, п. Навия, ул. Деснянского, д. 68

I. Общие сведения о многоквартирном доме

Адрес многоквартирного дома	ул. Деснянского, 68	
Кадастровый номер многоквартирного дома	-	
Сeria, тип постройки	МКД 1970	
Год постройки	-	
Степень износа по данным государственного технического учета	-	
Степень фактического износа	-	
Год последнего капитального ремонта	-	
Результаты правого акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу	-	
Количество этажей	2	
Наличие подвала	-	
Наличие колодезного этажа	-	
Наличие мансарды	-	
Наличие мезонина	22	
Количество квартир	-	
Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	-	
Результаты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания	-	
Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с непригодными для проживания))	-	
Строительный объем куб м	-	
Площадь:	-	
а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками кв. м	962	
б) жилых помещений (общая площадь квартир) кв. м	854	
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	108	
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)	3101030102975	
II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки		
Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Бетонный	Осадка фундамента, трещины, сколы
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Осадка, трещины
3. Перегородки	Кирпичные	-
4. Перекрытия чердачные	Деревянные	Трещины в местах

Междэтажные подвалы	Крыша	Полы	Проемы окна	Двери	8.Отделка внутренних	внутренняя	9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	важные внутренние электролинии	телефонные сети и оборудование	сети проводного	сигнализация	мусорозвод	лифт	вентиляция	10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг	электроснабжение	коллоидное водоснабжение	подрус водоснабжение	водоподведение	газоснабжение	отопление (от внешних котельных)	отопление (от домового котельной)	печи	капириферы АГВ	11. Крыша	
ЖБетонные	Шиферная	Бетонные	Двойные створные	Простые	Расхохлости	Решитины	-	-	Не является собственностью	+	+	-	-	+	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	-	-	Бетон	Удовлетворительное

Управляющая организация:

ООО «Малышевская Аварийно-Ремонтная Служба»

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

ФНО:

Собственник (представитель):

Адрес электронной почты: bel-vzdv@mail.ru

ОГРН 1143123020677

ОКПО 22246991

ИНН 3123356348

КПП 312301001

Р/с 40702810102180001296

БИК 044525788

к/с 3010183070000000000000

Банк ПАО «Сбербанк России»

г. Москва

Директор ООО «МАРС»

С. И. МАРС

Уполномоченный представитель собственника

М.П. ООО «МАРС»

Разграничения 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 стояковых 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 отвечает от трубопроводов до 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 его помещении, 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 запирающего устройства и соединены с общедомовым стояком подачей тепловой энергии при помощи сварки, то границей эксплуатационной ответственности является первая 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 тройника 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, обслуживаемой более одного помещения в МКД, включая состояние пробок.

4. Граница по системе электроснабжения - Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за состояние внутридомовой электрической сети от вводного распределительного устройства и до первых соединительных контактных зажимов на индивидуальных приборах учета, а при наличии до прибора учета оборудованная 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 - отсечка газа арматура (вентиль на отводе от стояка). Внешней границей эксплуатационной ответственности Управляющей организации определяется: по обслуживанию придомовой территории и границах участка, согласно паспорта БТИ и (или) кадастрового плана.

Внешней границей сетей газоснабжения, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

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

Адрес электронной почты: bel-1200@mail.ru
ОГРН 1143123020677

ОКПО 22246991

ИНН 312335348

КПП 312301001

р/с 40702810102180001296

БИК 044525787

к/с 30101810100000000000

Банк ПАО «Сбербанк России» г. Москва

Директор



ФИО:

(подпись)

ПРАВИЛА

пользования помещением, содержащим
многоквартирное домо и придомовой территории

Права на проживание и внутреннего 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, наниматели, арендаторы и посетители должны соблюдать Правила проживания и внутреннего распорядка в многоквартирном доме. Нарушение этих Правил может привести к предупреждению со стороны Управляющей организации (далее УО), а повторное нарушение - к применению УО правовых мер.

1.2. Право извещать, догонять, пересаживать, приостанавливать действие или отменить действие Правил 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 проживание не противоречат интересам Собственников помещений.

1.3. В тексте данных Правил код обязанности собственника жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме» понимаются правила, обязательные к выполнению как Собственником любого помещения в многоквартирном доме, так и нанимателем и арендатором данного помещения, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членами семьи собственника (нанимателя, арендатора) помещения, прислугой, служащими, агентами, временно проживающими лицами, гостями и приглашенными.

1.4. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны соблюдать настоящие Правила, регламентирующие содержание здания, лестничных клеток, подъездов жилого здания, веранд, террас, балконов, проездов, рекреационных сооружений (детская, спортивная, беговая

плотники, плотники для выгула домашних животных и т.п.), принадлежащей территории, стоянки автотранспорта 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. Общественный порядок

2.1. Владельцы жилых и нежилых помещений, нанIMATEльщики, 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 звука 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 в/или с балконов могут причинить дополнительный дискомфорт.

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 положенные действующего законодательства, правила городской планировки и инструкции уполномоченных органов.

3.2. На балконах запрещено хранение предметов, высота которых превышает высоту перила балкона, белье и одежду для просушки следует также размещать ниже перил. С балконных козырьков 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, врыривать или воспламеняющиеся материалы и т.д., содержать на балконе или лоджии животных и птиц.

3.4. Запрещается устанавливать навесы над верандами, лоджиями или балконами, остекление веранд, лоджий, балконов возможно только после согласования и письменного разрешения УО.

3.5. Выкопчивание ковров, одежды, постельных принадлежностей должно проводиться не на балконах или в проемы лестничных клеток, а в специально отведенных для этого местах.

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

3.7. Запрещается устанавливать на внешние стены, внутренние 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,пользователь (н), 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 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 рентагии с целью получения прибыли или с некоммерческими целями, не предусмотренную решением Общего собрания Собственников. Пешеходные дорожки, подьезды жилого здания и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.

4.1.2. Проводить 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 клавишное, принадлежащие Собственнику на праве собственности в соответствии с Правилами.

4.1.4. Писать что-либо на стенах, дверях, ступенчатых лестницах, 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, мусору и его следы должны быть удалены сразу же, как только это позволяет 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. Обрасывать перел, округи, бытовой и строительный мусор из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проемы, непотушенные округи в мусоропроводе. Запрещается курение на лестничных площадках и местах общего пользования в доме.

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

4.1.8. Загромождать площадки, устанавливать запрещающие устройства или иным способом блокировать свободный доступ на межэтажные площадки и лестничные марши, являющиеся зонами пожарной безопасности.

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 которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным. Владелец, выгуливающий домашних животных на территории многоквартирного дома, обязан иметь пешеходный и поводок и должны немедленно убирать за ними экскременты.

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

5.5. Все животные, выданные за пределы помещения, должны быть приняты 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 утюжки и т.п., в соответствии с настоящими Правилами и любыми специальными инструкциями. О поврежденных водопроводах, канализационной системы, систем подачи газа и вентиляции, необходимо немедленно сообщать и как можно быстрее принимать меры по ограничению ущерба, который они могут нанести.

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 под, чтобы вода не проникла в другие помещения.

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

6.1.5. Не провозводить самостоятельные ремонтные работы, вызывать специальные службы и в кратчайшие сроки устранить неисправность.

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

6.2. Замена поврежденного крана.

6.2.1. Установить источник заплаты.

6.2.2. Уведомить о факте затопления УО.

Управляющей компании принять решение по устранению причины затопления.

6.3. Неисправность электро- и газовой сети.
Установить (по возможности) причину неисправности и вызвать аварийную службу.

при наличии запаха газа протестировать 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 неисправность оборудования наступила в результате небрежного, а равно халатного обращения к нему, либо злоупотребления со стороны Собственника, он обязан оплатить ремонт Собственник отказывается оплатить ремонт, либо заинтересованное лицо, включая УО, может обратиться в суд.

7. Доступ в жилье и нежилые помещения, переделы

7.1. Субподрядчик, уполномоченный УО, имеет право войти в жилое помещение или любое другое помещение в здании при наличии разрешения Собственника помещения в любое разумное время дня (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 выезде жителя или выезде новых жителей в любое помещение в многоквартирном доме это Собственник, без ограничений, прежний или новый, обязан уведомить Подручного совладельца выезде или въезде. При выезде или въезде из помещения Собственник должен убрать за собой контейнеры и коробки, а также мусорный бак, возмещение в результате такого переезда.

8. Взаимодействие Собственников помещений с жильцами и работниками УО

8.1. Все установленные решения Общего собрания Собственников сбора и платежи подлежат оплате до 10 числа каждого месяца. Платежи осуществляются в платежные пункты. За просрочку платежа устанавливается пеня в размере, указанным в Доводоре.

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

9. Противопожарная безопасность

9.1. Собственники жилых и нежилых помещений, жители, посетители должны соблюдать меры предосторожности, чтобы не вызвать пожара. Это особенно важно при курении, выбрасывании окурков или пепла, использовании свечей или открытого огня, газовых, электрических и электрогазопроводных устройств, при проветривании радиаторов в доме с федеральными, бенгальскими и 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, обнаруженный предмет не должен, как вам кажется, находиться «в этом месте, в это время», не оставляйте этот факт без внимания! Если вы обнаружили подозрительный предмет в подъезде своего дома, опросите соседей, возможно, он принадлежит им. Если владелец не установлен - немедленно сообщите о находке в ваше отделение милиции, МЧС, УО.

- 10.1. Во всех перечисленных случаях:
 - 10.1.1. Не трогайте, не вскрывайте и не передвигайте находку!
 - 10.1.2. Зарегистрируйте время обнаружения находки.
 - 10.1.3. Постарайтесь сделать так, чтобы люди отошли как можно дальше от опасной находки.
 - 10.1.4. Обязательно дожидаться прибытия оперативно-следственной группы, либо группы МЧС.
 - 10.1.5. Не забывайте, что вы являетесь самым важным очевидцем.

Сообщение об эвакуации может поступить не только в случае обнаружения взрывного устройства и выявления последствий совершенного террористического акта, но и при пожаре.
Получив сообщение от представительных властей или правоохранительных органов о начале эвакуации, соблюдайте 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 неосознанные действия, приводящие к тяжелым последствиям. От согласованности и четкости ваших действий будет зависеть жизнь и здоровье многих людей вашего дома.

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

Адрес электронной почты: bel-cityuov@mail.ru
ОГРН 1143123020677
ОКПО 22246991
ИНН 3123356348
КПП 312301001
РС 40702810102180001296
БИК 044525787
К/С 30101810101000000000

Банк ПАО «Сбербанк России» филиал «Восточный» г. Москва
Директор ООО «МАС» (полное наименование)
Иванов И.И. (подпись)

