



ООО «Мобильная Аварийно-Ремонтная Служба»

Договор

**управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу:
Белгородская область, Ивнянский район,
п. Ивня, ул. Десницкого, д. 70**

Договор

управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
Белгородская область, Инзятский район, п. Ивня, ул. Десницкого, д. 70

п. Ивня

«01» мая 2019 года

ООО «Мобильная Аварийно-Ремонтная Служба» (ИНН 3123356348, ОГРН 1443123070677), в лице директора Крыкова Артема Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и

(фамилия, имя, отчество гражданина, индивидуальное предпринимателя)

являющийся собственником квартиры № _____ (нежилого помещения/комнаты в

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

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

Белгородская область, Инзятский район, п. Ивня, ул. Десницкого, д. 70 (далее – МКД), на основании

(подпись, удостоверяющий право собственности на жилое / нежилое помещение)

№ _____

от « _____ » _____ г.

выданного

(наименование органа, выдавшего, заверяющего или зарегистрировавшего документ)

или представитель Собственника в лице _____

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____

(фамилия, имя, отчество гражданина, индивидуального предпринимателя, оформившего в соответствии с требованиями п. 5 и 6 ст. 181, ст. 186 ГК РФ или утвердившего доверенность)

(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.), согласованный с Управляющей организацией.

1.2. Условия настоящего Договора являются обязательными для Собственника 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 определен с учетом состава конструктивных особенностей, степени физического износа и текущего состояния общего имущества и указан в Приложении № 1 к настоящему Договору. Промежуток двинного перечня возможно решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.6. При выполнении условий настоящего Договора (в том числе руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами планировки территории и содержания 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 перебоями, предельными 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 газоиспользующих) 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 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 расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего ремонта, модернизации, приписания и реконструкции общего имущества.

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

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

2.1.12. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесенные 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, приписки, реконструкции общего имущества.

2.1.18. Разлившаяся мероприятий по ресурсосбережению.

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

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

2.1.21. Выполнение иных функций в соответствии с решениями собственников.

2.1.22. Оказание прочих услуг Собственникам.

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

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

По согласованию сторон за дополнительную плату, Управляющей организацией могут быть оказаны дополнительные, заранее не предусмотренные настоящим договором услуги и работы по содержанию и ремонту имущества, принадлежащего Собственнику (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 (обслуживающие более одного помещения (квартиры) в данном доме оборудование (технические приборы), 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 статьями 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, техническим паспортом на жилой дом, и актом технического состояния в пределах границ многоквартирной ответственности (Приложение №2).

Почтовые ящики, баковые отходы, прилегающая территория (за пределами границ жилого помещения (паспорта), жесткое покрытие оборудования (малые формы), скамейки, урны для мусора, не входят в состав общего имущества многоквартирного дома.

2.3.1. Услуги и работы, не предусмотренные Приложением №1 настоящего Договора управляющей организацией на основании решения вышестоящего 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. Выполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.1.1 – 2.1.22 настоящего Договора.

3.1.2. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, списания 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 исполнителя Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, в электронном виде на сайте ООО «Мобильная Аварийно-Ремонтная Служба» (пав.31.01)

3.1.4. Обеспечить круглосуточный аварийно-диспетчерский обслуживание МКД в случае

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

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

3.1.6. Обеспечить доставку Собственнику платежных документов не позднее 10-го числа текущего месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на 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 направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

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

- в случае поступления обращений, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 3-х рабочих дней обязана рассмотреть 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 рассмотреть его с обязательным направлением уведомления о результатах удовлетворения заявления, либо с указанием причины отказа в его удовлетворении.

Размещать на информационных стендах (юкках), в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике приема по вопросам управления МКД, а также проводить 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 ртуть-содержащих ламп у потребителей ртуть-содержащих ламп, выявленных собственниками, нанятыми для выполнения работ по содержанию в МКД, по согласованию с соответствующей специализированной организацией имеющий 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 начисление, сбор, списание и перерасчет платежей Собственников за содержание, текущий, и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

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

- Стоимостью единичных расценке 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 нагорные и контролируемые 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 взысканию задолженности Собственников по оплате за содержание и

ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

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

3.2.8. Исполнять 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 перечня услуг и работ, утвержденных общим собранием, если их проведение является необходимой для 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, 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 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 соответствующим уведомляющим актом.

3.2.12. Управляющая организация вправе, по всем вопросам, которые непосредственно касаются управления многоквартирным домом, производить информирование 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 организации mgk31.ru

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

3.2.13. Распоряжаться 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 надлежащего, 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 в случае невыполнения обязанности допустить в занимаемое помещение работников и представителей управляющей организации (в т.ч. работников и представителей аварийных служб).

3.3. Ответственность 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 помещения 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 помещений, не относящегося к общему имуществу.

3.3.6. Соблюдать правила и инструкции соседей. Правила пользования жильем помещениями, а также Правила пользования общими помещениями собственников

помещений в многоквартирном доме (соблюдать чистоту и порядок в местах 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, электромагнитными, газовыми и другими приборами.

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

3.3.9. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перестройку 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 предельных устройств, загромождающих коридоры, проходы, 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 (контакты 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. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.17. Уведомлять Управляющую организацию не позднее чем в десятидневный срок об отлучении жилого помещения.

3.3.18. При отлучении 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 теплообеспечения.

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, и/или иными поставщиками коммунальных услуг.

3.3.22. При заключении договоров найма или найма в период действия настоящего договора, Собственник муниципальный помещений обязан информировать нанIMATEЛЕЙ об условиях настоящего договора.

3.3.23. Обеспечить беспрепятственный доступ к конструктивным элементам и инженерному оборудованию входящему в состав общего имущества многоквартирного дома, проходящими через квартиру. При необходимости выполнять работы по перестановке мебели, демонтажу сантехнического оборудования, пластиковых панелей и краемической плитки (и т.д.) закрытых свободный доступ к трубам 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 съем показаний в период с 28 по 30 числа текущего месяца, и

перечислять 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 потребности коммунальных услуг.

3.3.25. Проверка индивидуальных приборов учета осуществляется собственником самостоятельно в установленном порядке, за счет собственных средств. Приборы учета должны быть опломбированы и приняты в коммерческом учете. 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. Выезжать, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежками 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 пожелания, дорогостоящие члены семьи Собственника, вправе выносить опилку по Договору управления пропорционально своей доле собственности в праве на помещение, на основании добровольного соглашения заключенного между всеми Собственниками помещения и Управляющей организацией. Подпись собственника в таком помещении представляются в присутствии представителя Управляющей организации. При отсутствии такого соглашения, вопрос об исполнении пожелания 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, взносов 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 к машины мощность, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующие и запорную арматуру.

3.5.3. Нарушать имеющуюся схему учета поставка коммунальных услуг.

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

3.5.5. Осуществлять вывоз 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), подвалах, 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 предложений Управляющей организации, 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 неприятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении данного размера платы с учетом предложенных сроков 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, Ивнянский район, п. Ивня, ул. Деснянская, д. 70 составляет 16,48 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 ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами в Белгородской области, или иным поставщиком 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, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органом государственной власти Белгородской области.

Принять решение о расширении 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 жителями и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.5. Не использование собственником, и лицами 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 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 ухудшением условий жизни и здоровья граждан, предупреждением ущерба 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 действующим 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 исполнение;
- 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 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, ремонтных инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет Собственника.

5.6. При привлечении Собственником сторонней организации 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 оставляется 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 за обязательства 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://niz31.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 решения общего собрания.

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

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

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

7.1.1. В одностороннем порядке:

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

7.1.2. По соглашению Сторон;

7.1.3. В судебном порядке;

7.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации;

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

7.2. Договор управления считается прекращенным, если собственники помещений в МКД выявили существенные условия нарушения Договора управления, управляющей организацией, и приняты решения на общем собрании о прекращении договорных отношений, и за один месяц до его окончания направили управляющей организации копии протокола общего собрания и копии 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 » 16/01 2019 г.

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 ОБЪЕМОВ РАБОТ 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 предоставленная услуга 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 государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему

1.3.7.	Закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лозов на заявки	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		40 656,01	4,04	
2.1.	Подготовка к сезонной эксплуатации				
2.1.1.	Ремонт и тех.обслуживание задвижек ХВС	1 раз в год	2 410,02	0,24	
2.1.3.	Опрессовка и промывка трубопроводов системы центрального отопления	1 раз в год	1 106,16	0,11	
2.1.4.	Навязывание воздушных пробок в системах центрального отопления (наладка систем - стояки)	1 раз в год	603,36	0,06	
2.1.5.	Испытание трубопроводов системы центрального отопления (наладка системы отопления)	1 раз в год	201,12	0,02	
2.2.	Общие и частичные осмотры и обслуживание				
2.2.1.	Общие и частичные осмотры общедомовой системы холодного водоснабжения и водоотведения в технических помещениях	12 раз в год	4 086,56	0,41	
2.2.2.	Общие и частичные осмотры линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования на лестничных площадках	12 раз в год	1 206,72	0,12	
2.2.3.	Общие и частичные осмотры линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования в подвальных помещениях	4 раза в год	2 410,02	0,24	
2.2.4.	Осмотр систем ЦО. Устройство и ремонт систем ЦО	1 раз в год	1 676,54	0,17	
2.2.5.	Осмотр систем ЦО. Устройство и ремонт подвальных помещений (7 мес. отопительного сезона)	7 раз в год	2 410,02	0,24	
2.3.	Техническое обслуживание внутренних инженерных сетей и МОП				
2.3.1.	Ремонт электропроводов	1 раз в год	3 457,86	0,34	
2.3.2.	Ревизия вентиля в местах общего пользования	1 раз в год	201,12	0,02	
2.3.3.	Проверка и прочистка дымоходов	3 раза в год	5 229,12	0,52	
2.3.4.	Декапитация, дезинсекция подвалов	1 раз в год	209,57	0,02	
2.3.5.	Аварийное обслуживание	Постоянно	3 353,07	0,33	
2.3.6.	Очистка тех. этажей от мусора со сбором его в тару и отнеской в установленное место	1 раз в год	1 466,97	0,15	
2.3.7.	Очистка кровли от мусора и грязи	1 раз в год	1 047,84	0,10	
2.3.8.	Удаление с крыши снега и наледи	По мере необходимости	6 915,71	0,69	

14

2.3.9.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в 3 года	314,35	0,03	
2.3.10.	Техобслуживание вводных и внутренних газопроводов	1 раз в 3 года	628,70	0,06	
2.3.11.	Материальные затраты на техническое обслуживание	Постоянно	628,70	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	523,92	0,05	
2.4.2.	Ремонт ВРУ	1 раз в год	523,92	0,05	
III. Прочее					
3.1.	Транспортные расходы	Постоянно	13 273,92	1,32	
3.2.	Затраты на охрану труда работников РЭС	Постоянно	703,92	0,07	
3.3.	Непредвиденные работы по текущему ремонту общего имущества жилого дома	По мере необходимости	1 106,16	0,11	
3.4.	Услуги ООО "ТЭКЦ"	Постоянно	2 724,37	0,27	
3.5.	Общекорпоративные расходы	Постоянно	15 612,74	1,55	
3.6.	Внекорпоративные расходы	Постоянно	1 886,10	0,19	
3.7.	Рентабельность	Постоянно	12 469,24	1,24	
Итого			139 074,48	13,83	
4.	Электроэнергия на ОДН	Постоянно	26 648,40	2,65	
Итого с учетом электроэнергии			165 722,88	16,48	

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

Собственник (представитель):

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

ФИО:

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

ОКПО 22246991

ИНН 3123356348

КПП 312301001

Р/с 40702810102180001296

БИК 044525787

к/с 3010181010000000787

Банк ИАО «БАНК УРАЛСИБ» г. МОСКВА

Директор ООО «МАРО»

(подпись)

(Крюков А.В.)
 (ф.и.о.)

15

**Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу:
Белгородская область, Никитский район, п. Менья, ул. Деснинского, д. 70**

Общие сведения о многоквартирном доме		Ул. Деснинского, 70
Адрес многоквартирного дома		
Кадастровый номер многоквартирного дома		МКД 1970
Серия, тип постройки		
Год постройки		
Степень износа по данным государственного технического учета		
Степень фактического износа		
Год последнего капитального ремонта		
Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу		
Количество этажей		2
Наличие подвала		+
Наличие лоджии/балкона		-
Наличие мансарды		-
Наличие мезонина		-
Количество квартир		22
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)		
Средствительный объем куб. м		-
Площадь:		
а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафом, коридорами и лестничными клетками кв. м		946
б) жилых помещений (общая площадь квартир) кв. м		838
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)		3101030102974
II. Технические сведения о многоквартирном доме, включая пристройки		
Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества
1. Фундамент	Бетонный	Осадка фундамента, трещины покола
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Осадка, трещины
3. Перегородки	Кирпичные	

4. Перекрытия	Чердачные	деревянные	-
	Междуэтажные	ж/бетонные	Трещины в местах сопряжения конструкций
	5. Крыша	Шиферная	Расслоение кровельных отделочных листов
6. Полы		бетонные	Стеркости
7. Проемы		Двапильные створчатые	Расслоения
окна	двери	Простые	Расслоения
8. Отделка	внутренняя	штукатуря	Трещины
наружная			
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	вазны, отопление		Удовлетворительное
электродолты	телефонные сети и оборудование		Не выявлена ответственность
сети проводного	радиовещания		
сигнализации			
мусоропровод			
лифт			
вентиляция			Удовлетворительное
10. Внутрьдомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг	электрооснащение	центральное	Удовлетворительное
	холодное водоснабжение	центральное	Удовлетворительное
	горячее водоснабжение	от колонок	Удовлетворительное
	водопроводение	центральное	Удовлетворительное
	газоснабжение	центральное	Удовлетворительное
	отопление (от внешних котельных)		Удовлетворительное
	отопление (от домовых котельной)		
печи			
калориферы			
АНВ			
11. Крыльца		бетон	Удовлетворительное

Управляющая организация:

ООО «Мебельная 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 407028101021809001296

БИК 044525787

К/С 30101810100000000787

Банк ЦАО «БАНК УРАЖИВ» г. МОСКВА

Директор ООО «МАРС»

(Краков А.В.)

(Ф.И.О.)

Собственник (представитель):

Ф.И.О.:

(подпись)

Разграничения ответственности Управляющей организации и Собственников

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 отведения от трубопровода 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 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 запорного устройства и соединены с общедомовым стояком полами тепловой энергии при помощи сварки, то границей эксплуатационной ответственности является первый сварной шов от отопительного прибора. Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения трубопровода прибора отпления со стояковым трубопроводом несет Собственник. Эксплуатационную ответственность за герметичность сварного соединения прибора отпления 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.

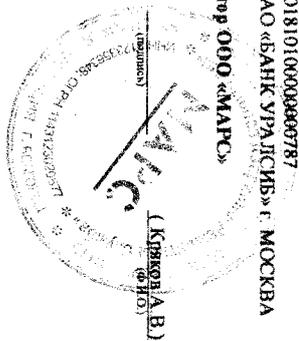
4. **Граница по системе электроснабжения** - Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за состояние внутридомовой электрической сети от вводного распределительного устройства и до первых соединительных контактных зажимов на индивидуальном приборе учета, а при наличии до прибора учета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

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

ОГРН 1143123020677
ОКПО 22246991
ИНН 3123356348
КПП 312301001
Р/С 40702810102180001296
БИК 044525787
К/С 30101810100900090787
Банк ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. МОСКВА

(подпись)



ПРАВИЛА использования помещений, содержания многоквартирного дома и придомовой территории

Правила проживания 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, нанявшие, арендаторы и посетители должны соблюдать Правила проживания и внутреннего 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 отменять данные Правила принадлежит Общему собранию Собственников помещений в многоквартирном доме. Решение по такому вопросу принимается большинством голосов (более 50%). В особо отягощенных 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 нанявшим и арендатором данного помещения, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членами семьи собственника (наемщика, арендатора) помещения, присутствующими, служащими, агентами, временно проживающими лицами, гостями и приглашенными.

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

веранд, террас, балконов, проездов, рекреационных сооружений (лестка, спортивная, беговая площадка), площадка для выгула домашних животных и т.п.), принадлежащей территории, стоячки автотранспорта и других элементов многоквартирного дома.

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

2. Обязательный порядок

2.1. Владельцы жилых и нежилых помещений, наниматели, арендаторы и их посетители в соответствии с Законом Белгородской области «Об административных правонарушениях на территории Белгородской области» должны соблюдать тишину в ночное время с 23 часов вечера до 7 часов утра. Это означает, что радиоприемники, телевизоры, и иные источники шума должны быть приглушены, а звуки музыкальных инструментов или пение должны быть настолько тихими, чтобы не беспокоить соседей. Стрильные или посудомоечные машины, пылесосы не должны работать в будние дни с 9 часов вечера до 7 часов утра, и в это же время не должны быть никаких бескомпромиссных звуков из-за проведения ремонтных или эксплуатационных работ (кроме аварийных). То же самое относится к дневному 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 принести дополнительное беспокойство.

3. Ограничения по использованию жилых и нежилых помещений

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

3.2. На балконах запрещено хранение предметов, высота которых превышает высоту перил балкона, беша и одежды для просушки следует также размещать ниже перил. С балконах ковры/ковор 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, остекление веранд, лоджий, балконов возможно только после согласования и письменного разрешения УО.

3.5. Выкапывание 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, внешние вентилаторы, 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, покровителя (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. Жилые помещения, принадлежащие Собственнику на праве собственности, используются в соответствии с действующим законодательством для проживания в нем членов семьи, родственных лиц, гостей и т.д. Ни один из Собственников не вправе изменить назначение жилого или нежилого помещения, принадлежщего ему на праве собственности, иначе как в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

4. Ограничения по использованию объектов имущества и совместно используемая

4.1. Объекты совместного пользования используются только для обеспечения домохозяйства 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. Переходные дорожки, подьезды 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 изменению его конструкции, 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 территории, находящиеся в общем пользовании. Если, локальные виды деятельности на этих площадках привели к загромождению, 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. Обрабатывать пепел, окурки, бытовой и строительный мусор из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проемы, неопушенные окурки 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, крупные элементы домашней консервации, деревянные элементы, спички, тряпки, предметы личной гигиены и другие несоответствующие предметы. Ремонтные работы по устранению любых повреждений (блокирования), возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производится за счет Собственника помещения в многоквартирном доме, по вине которого произошло такое повреждение.

4.1.8. Загромождать площадки, устанавливая запирающие устройства или иным способом блокировать свободный доступ на межлестничные площадки и лестничные марши, являющиеся запасными пожарными выходами.

5. Правила содержания домашних животных

5.1. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях многоквартирного дома или элементах совместного пользования домашнего скота, птицы или животных дикой фауны в любых количествах. Разрешается содержание в помещениях обычных домашних животных (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 применять 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. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории многоквартирного дома, обязаны иметь цепочку и ошейник и должны немедленно убирать за ними экскременты.

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

5.5. Все животные, выходящие 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 инструкциями Правилами и любыми специальными инструкциями. О поврежденных лифтах, канализационной системе, систем подачи газа и электричества в квартирах, нежилых помещениях или на площадях, находящихся в совместном владении, необходимо немедленно сообщить и как можно быстрее принять меры по ограничению ущерба, который они могут вызвать.

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 проводить самостоятельные ремонтные работы, вызвать специальные службы и в кратчайшие сроки устранить неисправность.

6.1.6. В случае обнаружения протечек в межэтажном перекрытии производить работы с привлечением средств домоуправленцев, 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.

Управлюющей компании принять решение по устранению причины затопления.
6.3. Неисправности электро- и газовой сети:
6.3.1. Установить (по возможности) причину неисправности и вызвать аварийную службу;
при наличии запаха газа проверить наличие 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 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, лифты

7.1. Суходорожник, уполномоченный УО, имеет право входить 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 любое инспектирование такого помещения на наличие паразитов, насекомых и других вредителей, плановых осмотров.

7.2. При выезде жителей или въезде новых жителей в любое помещение в многоквартирном доме это Собственник, без ограничений, прежний или новый, обязан уведомить Поддрядчика о совершаемом выезде или въезде. При въезде или выезде из помещения Собственник должен убрать за собой контейнеры и коробки, а также мусор и траву, возникшие в результате такого переезда.

8. **Взаимодействие Собственника с Рукководителями и Работниками УО**

8.1. Все установленные решения Общего собрания Собственников сборки 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 Собственника, сотрудников УО, подаются в письменной форме.

9. Противопожарная безопасность

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

10. Действия домоуправленцев в экстремальных и чрезвычайных ситуациях

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

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

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.п.
Получив сообщение от представителей 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 задержит квартиру или нежилое помещение от возможного проникновения мародеров.
11.2. Не допускайте паники и слезы. 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.

Управлюющая организация: **Собственник (представитель):**
ООО «Международная Аварийно-Ремонтная

«Служба»

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

ФНО: _____

Адрес электронной почты: bel-vldov@mail.ru

ОГРН 1143122020677

ОКПО 22246991

ИНН 3123356348

КПП 312301001

Р/с 40702810102180001296

БИК 044525787

К/с 30101810100000006787

Банк ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. МОСКВА

Директор ООО «МАРО» _____

(подпись) (Кликов А.В.)
Адрес: _____