

Договор

управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
Белгородская область, Иванынский район, п. Иваня, ул. Калининна, д. 8

г. Иваня

« 01 » мая 2019 года

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

(фамилия, имя, отчество гражданина, индивидуального предпринимателя)

являющийся собственником квартиры № _____ (жилищного помещения/комнаты в

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

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

Белгородская область, Иванынский район, п. Иваня, ул. Калининна, д. 8 (далее – **МКД**), на основании

(подпись, печать, наименование органа, выдавшего заверяющий или заверяемый документ)

№ _____ от « _____ » _____ г.

Идентифицированного _____ (фамилия, имя, отчество гражданина)

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

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____

(наименование федерального закона, дата использования на территории субъекта Российской Федерации, наименование органа, выдавшего заверяющий или заверяемый документ)

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

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

1.6. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией
Российской Федерации и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого
помещения в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого
помещения в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

1.7. При оказании услуг и выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту

общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами,
превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства
РФ от 13.08.2006 г. № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и
пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными
постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, Правилами осуществления деятельности по
управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства РФ от
15.05.2013 г. № 416, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда,
утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170, иными положениями
гражданского и жилищного законодательства РФ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2.1.1. Выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих (кроме твроснабжающих) 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, перел
ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с
выполнением предмета настоящего Договора.

2.1.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, а в случае
принятия 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 обеспечение исполнения договорных обязательств обслуживающими,
ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков
предоставления жилищных, коммунальных и прочих услуг и ресурсов.

2.1.5. 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.

2.1.6. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам,
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. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам,
касающимся содержания, текущего ремонта, модернизации, приватизации и реконструкции общего
имущества.

2.1.10. Расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника.
2.1.11. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной
документации на многоквартирный дом, внесенные изменения и дополнения в указанную
документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

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

2.1.13. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников на действия (бездействия)
обслуживающих, ресурсоснабжающих, и прочих организаций.

2.1.14. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий.
2.1.15. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документальной.

2.1.17. Выполнение модернизации, приращений, реконструкций общего имущества.

2.1.18. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.

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

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

2.1.21. Выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников.

2.1.22. Оказание прочих услуг Собственникам.

2.2. Содержание и текущий ремонт общего имущества осуществляется Управляющей организацией в соответствии с перечнем работ по содержанию и ремонту внутридомового инженерного оборудования, согласованного Приложением №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 организацией на основании отдельных договоров.

По соглашению сторон за дополнительную плату, Управляющей организацией могут быть оказаны дополнительные услуги, заранее не предусмотренные настоящим договором (услуги и работы по содержанию и ремонту имущества, принадлежające Собственнику (жидкого 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 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 статьёй 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, лоджии, придомовая территория (за пределами границ кадастрового паспорта), летское и другое оборудование (какие 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, Управляющая, выполняются на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, с обеспечением финансирования собственниками услуг и работ в 100 % размере. Стоимость дополнительных услуг и работ в обязательном порядке согласовывается с управляющей организацией.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

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

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

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

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

телефонов аварийных и диспетчерских служб в Едином платежном документе.

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

3.1.6. Обеспечить поставку 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 платежей 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 обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения и обработки, 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 причину отказа.

- в случае поступления обращений, содержащих предложения либо разъяснения по вопросам, 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 причин отказа в его удовлетворении.

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

3.1.9. Определить и организовать в месте, не являющемся общим имуществом собственников МКД пункт первичного сбора, и размещения отработанных грузосодержащих ламп у потребителей в грузосодержащих лампах, являющихся собственниками, нанимателями,пользователями помещений в МКД, по согласованию с соответствующей специализированной организацией имеющей лицензию на осуществление деятельности по обезвреживанию и размещению отходов I - IV класса опасности.

3.2. Управляющая организация обязана:

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

3.2.2. Проводить начисление, сбор, расщепление и перечисление 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 со ст.3.2.12 Договора управления.

- Стоимость единичных расчетов на одностороннем порядке.

3.2.3. Привлекать участие в общих собраниях Собственников.

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

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

3.2.6. Принимать меры по высказанно 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

жилецкими, коммунальными и прочими услугами.

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

3.2.9. Управляющая организация вправе оказывать услуги и выполнять работы, не предусмотренные в составе перечней услуг и работ, утвержденных общим собранием, если их предоставление является необходимым 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 уведомлений на входных дверях (информационных досках) каждого подъезда.

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

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

3.2.12. Управляющая организация вправе, по всем вопросам, которые непосредственно касаются управления многоквартирным домом, 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 nizniz.ru

Вышеуказанные способы уведомления равнозначны заказным письмам (с уведомлением) направляемым 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 надлежащего, вреда по деликтным отношениям.

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

3.3. Собственник 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. Врежимо относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

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

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей. Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила пользования и содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать образования в 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 возникновения электроопасных приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в помещении.

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

3.3.10. Не допускать установки дополнительных дверей (тамбуров), самодельных преграждающих устройств, затромбованных коридоров, проходов, лестничных клеток.

3.3.11. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем, оборудовании и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в круглосуточно 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 ущерб действиям настоящего Договора.

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

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

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

3.3.19. Самостоятельно заключать договоры на поставку услуг газоснабжения.

3.3.20. Самостоятельно заключать договоры со специализированной организацией на обслуживание газоспользующего 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 со взаимными найма или найма в период действия настоящего договора, Собственник муниципальных помещений обязан информировать наняателей 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, демонтажу сантехнического оборудования, пластиковых панелей и керамической 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 нахождении индивидуальных приборов учета (объем, квартирных) коммунальных ресурсов, ежемесячно производить съем показаний в период с 28 по 30 числа текущего месяца, и передавать показания индивидуальных приборов учета в ресурсоснабжающие организации. В случае непредоставления показаний индивидуальных приборов учета в вышеуказанный период, расчет за

коммунальные услуги производится исходя из норматива потребления коммунальных услуг.

3.3.25. Проверка 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, документально подтвержденной его своевременную поверку, начисления за потребленный коммунальный ресурс производится по нормативу.

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

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

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

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

3.5. **Собственник не вправе:**

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

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

3.5.3. Нарушать имеющиеся схемы 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 ссужать/арендовать бытовую и строительный инвентарь в местах общего пользования: лестничных клетках (обойки балконах), подвальных, чердачных помещениях.

4. **ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

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

Размер платы Собственника за содержание общего имущества в МКД устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. 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, ремонту общего имущества в многоквартирном доме, аварийно-диспетчерское обслуживание, а также предоставление интересов собственников во всех учреждениях, государственных органах и иных организациях.

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

4.1.2. Размер платы для Собственника помещения устанавливается:

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

Б) Изменяемые размеры платы за содержание жилого (жилищного) помещения на второй, и последующие годы срока действия договора управления многоквартирным домом на индекс,

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

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

плата за содержание жилого помещения, включающая в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. На момент заключения настоящего договора тариф по содержанию жилья для дома по адресу: Белгородская область, Иньковский район, п. Инья, ул. Калинина, д. 8 составляет **1211 руб/м²**.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.7. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угроз жизни и здоровью граждан, предупредившим ущерб 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 пеню 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, делавшие невозможным их выполнение;
 - невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.
- Стороны, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

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

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

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

5.6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника 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 аварии производится за счет средств Собственника.

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

5.8. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), при необходимости, в течение 3-х рабочих дней, составляется акт об аварийной ситуации. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварии производится за счет средств, 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://plaza31.ru/>) направлением уведомлений в информационный почтовый ящик.

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

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

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

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

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

7.1.1. По одностороннему порядку:

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

7.1.2. По согласию Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации

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

7.2. Договор управления считается прекращенным, если собственники помещений в МКД изъявили существующие 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 банки 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 «_____» _____ 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 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;
- активирования 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 орган, осуществляющий государственный контроль над исполнением и сохранностью жилищного фонда, его соответствие установленным требованиям для административного возмещения, 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://msh31.ru) на информационном доске объявлений и письменный отчет председателю 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 Соглашении об изменении условий договора;
- о соответствии объемов и качества коммунальных услуг и ресурсов;
- о количестве предложений, 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 общего собрания собственников помещений в МКД, решений (анкет, доверенностей) собственников помещений в МКД, договоров управления многоквартирным домом является офис управляющей организации ООО «ООО «Мобильная Аварийно-Ремонтная Служба»: 308029, г. Белгород, ул. Виктора Лосева, д. 19, оф. 1.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «Мобильная Аварийно-Ремонтная

Служба»

Собственник (представитель):

ФИО: _____

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

Адрес электронной почты: bel-vizov@mail.ru

ОГРН 1143123020677

ОКПО 22246991

ИНН 312336348

КПП 312301001

р/с 40702810102180001296

БИК 044525787

к/с 301018101000000000787

Банк ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. МОСКВА

Директор ООО «МАРС

(Крыков А.В.)

(подпись)



Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту
общего имущества многоквартирного дома по адресу:
Белгородская область, Навинский район, п. Ивань, ул. Калинин, д. 8

Приложение № 1
к Договору управления
« 01 » мая 2019 г.

№	Вид работ	Периодичность	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 м2 общей площади (рублей в месяц)
	Примеч. №2		1172	
	1. Ремонт и обслуживание конструктивных элементов и внешнее благоустройство			
1.	Работы по ремонту и обслуживанию конструктивных элементов и внешнее благоустройство		54 368,89	3,87
1.1.	Профосмотры конструктивных элементов, в том числе:			
1.1.1.	Общие и частные осмотры кровельных покрытий	6 раз год		
1.1.2.	Общие и частные 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.	Прописка водопрямной армровки внутреннего водостока	По мере необходимости		
1.2.3.	Восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки	По мере необходимости		
1.2.4.	Смена или ремонт отмостки	По мере необходимости		
1.2.5.	Восстановление трещинок, 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 подвалов и подступов	1 раз в год		
1.3.2.	Укрепление козырьков, отпавших и переломившихся	1 раз в год		
1.3.3.	Закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак	По мере необходимости		
1.3.4.	Антисептирование и антипирирование деревянных конструкций	По мере необходимости		
1.3.5.	Установка недостающих, частично разбитых и укреплению слабо укреплённых стекол в дверных и оконных заполнениях	По мере необходимости		
1.3.6.	Установка или укрепление ручек и запинов 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 подступных дверей	2 раза в год		

1.3.9.	Смазывание запоров тех. помещений	1 раз в год			
II. Техническое обслуживание и ремонт внутридомового инженерного оборудования и МОИ					
2.	Работы по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового инженерного оборудования и МОИ		52 610,33	3,74	
2.1.	Подготовка к сезонной эксплуатации				
2.1.1.	Ремонт и тех.обслуживание задвижек ХВС	1 раз в год	2 891,30	0,18	
2.1.3.	Обрешетка и прокладка трубопроводов системы центрального отопления	1 раз в год	1 465,47	0,10	
2.1.4.	Линейная воздушных пробок в системе центрального отопления (владельца системы - квартиры)	1 раз в год	586,19	0,04	
2.1.5.	Выплатные трубопроводов системы центрального отопления (Удалена система отопления)	1 раз в год	146,85	0,01	
2.2.	Общие и частичные осветительные и обследовании				
2.2.1.	Общие и частичные осветительные системы холлоного водоснабжения и водоотведения в технических помещениях	12 раз в год	6 154,97	0,44	
2.2.2.	Общие и частичные осветительные системы электроснабжения на лестничных площадках	12 раз в год	1 758,56	0,13	
2.2.3.	Общие и частичные осветительные системы электроснабжения сетей, арматура, электрооборудования в подвальных помещениях	4 раза в год	3 517,13	0,25	
2.2.4.	Осмотр системы ЦО. Вытравливание устройств	1 раз в год	2 344,75	0,17	
2.2.5.	Осмотр систем ЦО. Устройство в подвальных помещениях (7 мес. Отопительного сезона)	7 раз в год	3 517,13	0,25	
2.3.	Техническое обслуживание внутридомовых инженерных сетей и МОИ				
2.3.1.	Ремонт электрощитов	1 раз в год	5 129,14	0,36	
2.3.2.	Ремонт вентиляций в местах общего пользования	1 раз в год	586,19	0,04	
2.3.3.	Проверка и прочистка дымоходов и вентканалов	3 раза в год	6 448,06	0,46	
2.3.4.	Дератизация, дезинсекция по двам	1 раз в год	293,09	0,02	
2.3.5.	Аварийное обслуживание	Постоянно	4 689,50	0,33	
2.3.6.	Очистка тех. этажей от мусора со сбором сто в тару и отсоской в установленное место	1 раз в год	1 025,83	0,07	
2.3.7.	Очистка кровли от мусора и снега	1 раз в год	1 025,83	0,07	
2.3.8.	Удаление с крыши снега и наледи	По мере необходимости	7 620,44	0,54	
2.3.9.	Проверка заземления обложки электрокабеля, замена соединений изоляции проводов	1 раз в 3 года	731,73	0,05	
2.3.10.	Техобслуживание вводных и внутренних газопроводов	1 раз в 3 года	879,28	0,06	
2.3.11.	Материальные затраты на техническое обслуживание	Постоянно	1 025,83	0,07	

2.4.	Месяц отчет		0,00	0,00
2.4.1.	Устранение запоров внутренних канализационных трубопроводов	По мере необходимости, но не менее 2-х раз в год	586,19	0,04
2.4.2.	Ремонт ВРУ	1 раз в год	586,19	0,04
III. Прочее				
3.1.	Грамотные расходы	Постоянно	18 464,91	1,31
3.2.	Затраты на охрану труда работников РЭС	Постоянно	843,84	0,06
3.3.	Непредвиденные работы по текущему ремонту общего имущества жилого дома	По мере необходимости	1 406,40	0,10
3.4.	Услуги ООО "РЭДЛ"	Постоянно	3 077,48	0,22
3.5.	Общекорпоративные расходы	Постоянно	21 835,49	1,55
3.6.	Внекорпоративные расходы	Постоянно	2 344,75	0,17
3.7.	Рентабельность	Постоянно	15 329,76	1,09
Итого			179 315,04	12,11
4.	Электроснабжение на ОДН	Постоянно	По факту	
Итого с учетом электроснабжения			179 315,04	12,11

Управляющая организация: ООО «Мобильная Аварийно-Ремонтная Служба»

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

оф. 1

Адрес электронной почты: bel-cityov@mail.ru

ОГРН 1143123020677

ОКПО 22246991

ИНН 3123356348

КПП 312301001

РС 40702810102180001296

БИК 044525787

К/С 30101810100000000787

Банк ЦАО «БАНК УРАЛСИБ» г. МОСКВА



(Кравцов А.В.) (И.О.)

ФИО: _____

Собственник (представитель): _____

(подпись)

**Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу:
Брянская область, Брянский район, п. Нава, ул. Калинина, д. 8**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

Адрес многоквартирного дома	ул. Калинина, 8	
Кадастровый номер многоквартирного дома	-	
Серия, тип постройки	МКД 1979	
Год постройки	-	
Степень износа по данным государственного технического учета	-	
Степень фактического износа	-	
Год последнего капитального ремонта	2009	
Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу	-	
Количество этажей	3	
Наличие подвала	+	
Наличие цокольного этажа	-	
Наличие мансарды	-	
Наличие мезонина	-	
Количество квартир	27	
Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	-	
Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания	-	
Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)	-	
Строительный объем куб. м	-	
Площадь	-	
а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками кв. м	1334	
б) жилых помещений (общая площадь квартир) кв. м	1172	
в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) кв. м	0	
г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме), кв. м	162	
Количество лестниц, шт.	3	
Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки), кв. м	-	
Уборочная площадь общих коридоров, кв. м	-	
Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы), кв. м	-	
Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	-	
Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	31:10:30300850	
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 повода
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Панельные	Осадка, трещины
3. Перегородки	Панельные	-
4. Перекрытия	-	-
Чердачные	ж/бетонные	Трещины в местах сопряжения конструкций
Междуэтажные	ж/бетонные	-
Подвальные	-	-

5. Крыша	Рулонная	Расторбленность крепления отдельных листов
6. Полы	Бетонные	Степень
7. Проклмы	Двойные створные	Расхожлостн
окна	Простые	Расхожлостн
8. Отделка	Шпакатура	Трещины
внутренняя	-	-
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	-	Удовлетворительное
важные подпольные	-	-
электродлиты	-	Не является ответственностью
телефонные сети и оборудование	-	-
сети провального	Разновешания	-
сигнализация	-	-
мусоропровод	-	-
лифт	-	-
сантехника	+	Удовлетворительное
10. Внутримовные инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг	-	Удовлетворительное
электрооснабжение	центральное	Удовлетворительное
холодное водоснабжение	центральное	Удовлетворительное
горячее водоснабжение	от колонок	Удовлетворительное
водопотребление	центральное	Удовлетворительное
газоснабжение	центральное	Удовлетворительное
отопление (от внешних котельных)	+	Удовлетворительное
отопление (от домовой котельной)	-	-
печи	-	-
калориферы	-	-
АНВ	-	-
11. Крыльца	Бетон	Удовлетворительное

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

Собственник (представитель):
ФИО: _____

Адрес: 308029, г. Брянск, ул. Виктора
Лосева 19 оф. 1
Адрес электронной почты: vel-vizov@mail.ru
ОГРН 1143123020677
ОКПО 22246991
ИНН 3123356348
КПП 312301001
РС 40702810102180001296
БИК 044525787
К/С 3010181010900090787
Банк ДАО «БАНК УРАЛСИБ» г. МОСКВА

Директор 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, находящиеся в помещении несет Собственник. Эксплуатационную ответственность за стояковые трубопроводы отстояния от трубопроводов 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 отапливания** - 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 подачи тепловой энергии при помощи сварки, то границей эксплуатационной ответственности является первый сварной шов от отопительного прибора. Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения трубопровода прибора отстояния со стояковым трубопроводом несет Собственник. Эксплуатационную ответственность за герметичность сварного соединения трубопровода прибора отстояния 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, обслуживающей более одного помещения в МКД, включая состояние тройников.

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

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

Собственник (представитель):
ФИО: _____

оф. 1
Адрес электронной почты: bel-vizov@mail.ru

ОГРН 1143123020677
ОКПО 22246991
ИНН 312336348
КПП 312301001
РС 40702810102180001296
БИК 0445252787
К/С 30101810100000000787
Банк ИАО «БАНК УРАЛСИБ» г. МОСКВА

Директор ООО «МАРС»
(Кряков А.В.)
(И.О.)



ПРАВИЛА

использования помещений, содержащих
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 отменить данные Правила принадлежит Общему собранию Собственников помещений в многоквартирном доме. Решение по такому вопросу принимается большинством голосов (более 50%). В особо оговоренных случаях Правилами случаев УО имеет право выдавать временные разрешения на проведение каких-либо действий или работ, входящих 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 нанятым и арендатором данного помещения, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членами семьи собственника (наименовать, арендатор) помещения, прислужной, служащими, агентами, временно проживающими лицами, гостями и приглашенными.

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

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

1.5. Правилата должики бити размножени, и хранилики во достапном месту за каждое Собственика жилища и нежилото помещениа, членов их семеи, гости и проживающих.

2. Общественики перилак

2.1. Владелици жилища 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 радиопримемники, телевизоры, и иные источники шума должны быть приглушены, а звуки музыкальных инструментов или прочие 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 должны быть никакими бесшумными звуков из-за проведения ремонтных или эксплуатационных работ (кроме аварийных). То же самое относится к выходу 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 причинить дополнительный дискомфорт.

3. Отграничение во владении жилищных и нежилых помещений

3.1. Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и УО не должны использовать собственную многоквартирную часть 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, белье и одежду для просушки следует также размещать ниже перил. С балконах козырьков необходимо убирать мусор, а в зимнее время - лед и снег.

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

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

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

3.6. Собственники, имеющие домашнее животное, обязаны соблюдать условия его содержания. Запрещается равноравить животных внутри жилого или нежилого помещения в коммерческих целях.

3.7. Запрещается устанавливать на внешние стены, встроенные 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, козырька (и, будет (у) нессти ответственность в соответствии с законодательством РФ и «Правиллами 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, 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. Отграничение во владении объектов общего имущества и совмещенного пользования

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, торговую или другую профессиональную деятельность в области коммерции или релитии с целью получения прибыли или с некоммерческими целями, не предусмотренную решением Общего собрания Собственников. Пешеходные дорожки, подлесты жилого здания и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.

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

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

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

4.1.5. Замусоривать территорию, находящуюся в общем, пользовании. Если, локальные виды деятельности на этих площадях привели к загрязнению, мусор и его следы должны быть удалены сразу же, как только это 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. Сбрасывать пепел, окурки, бытовое и строительный мусор из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проемы, непотушенные окурки в мусоропровод. Запрещается курение на лестничных площадках и местах общего пользования в доме.

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

4.1.8. Зарюмождать 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 корыление 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-ночюльрей, аквариумных рыбок, а также других животных, которые обычно не покрывают 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. Владелицы, выгуливающие домашних животных на территории многоквартирного дома, обязаны иметь поводок и ошейник и должны немедленно убирать за ними экскременты.

5.4. Владелицы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными, и обязаны возместить УО и Собственникам помещений в многоквартирном доме от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием животного в многоквартирном доме или сто последствием.

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 нижеперечисленного оборудования
Все жители и владельцы помещений многоквартирного дома должны использовать технические средства в зданиях, такие, как: лифты, стиральные машины, сушилки, газовые и электрические установки и т.п., в соответствии с инструкциями Производителя и любыми специальными инструкциями. О повреждении или поломке канализационной системы, систем подачи газа и электричества в квартирах, нежилых помещениях или на площадях, находящихся в совместном владении, необходимо немедленно сообщить и как можно быстрее принимать меры по ограничению ущерба, который они могут вызвать.

6.1. Утечка воды внутри помещения:

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

6.1.2. Если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно сообщите об этом сантехнику, диспетчерскую службу, аварийную службу (ДС, АС).

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

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

6.1.5. Не производить самостоятельные ремонтные работы, вызвать специальные службы и в крайнем случае устранить неисправность.

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

6.2. Затопление помещения извне:

6.2.1. Установить источник затопления.

6.2.2. Уведомить о факте затопления УО.

Управляющей компании принять решение по устранению причин затопления.

6.3. Неисправности электро- и газовой сети:

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

при наличии запаха газа проверить 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 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, перезаезд

7.1. Соблюдая/уточняя, 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 любую инспекцию такого помещения на наличие паразитов, насекомых и других вредителей, плановых осмотров.

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

8. Взаимодействие Собственника помещений с руководителем в работе жилищного УО

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

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

9. Противоположная 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

вспомогательных устройств, при проведении праздников в доме с фейерверками, бенгальскими огнями, хлопушками, ракетами и петардами.

10. Действия домовладельцев в экстремальных и чрезвычайных ситуациях

Обнаружение подозрительного предмета

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

10.1. Во всех перечисленных случаях:

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

10.1.2. Зафиксируйте время обнаружения находки.

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

10.1.4. Обязательно дождитесь 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 представителя власти 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 слухи! Помещение покидайте организованно! Возвращайтесь в покинутое помещение только после разрешения ответственных лиц.

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

Управляющая организация:
ООО «Медальная Аварийно-Ремонтная
Служба»

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

19 оф. 1

Адрес электронной почты: bel-vizo@mail.ru

ОГРН 1143123020677

ОКПО 22246991

ИНН 3123356348

КПП 312301001

р/с 40702810102180001296

БИК 044525787

к/с 30101810100000000787

Банк ПАО «ВАНК УРАЛСИБ» г. МОСКВА

Директор ООО «МРС» Кожков А.В.)



Собственник (представитель):
ФИО: _____

(подпись)