

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Балабаново, Калужской области

«30» декабря 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Качество жизни», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Директора Лапина Александра Владимировича, действующей на основании Устава с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Белорусский квартал», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора Калининвича Дмитрия Игоревича, действующего на основании Устава с другой стороны,

заключили настоящий Договор на управление многоквартирным жилым домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящий Договор заключен в соответствии с частями 13, 14 статьи 161 Жилищного кодекса РФ на управление многоквартирным домом в период после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и в настоящем Договоре используются термины, относящиеся к управлению жилым многоквартирным домом:

1.1. Застройщик - юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство объекта капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для его строительства.

1.2. Жилой комплекс – инженерное сооружение, состоящее из совокупности многоквартирных домов и нежилых зданий (помещений) объединенных единой территорией, системой инженерно-технического обеспечения и коммуникаций.

1.3. Многоквартирный дом – инженерное сооружение, состоящее из совокупности архитектурно-строительных элементов: фундамента, стен, перегородок, межэтажных перекрытий, крыши, и включающее в себя:

- жилые и нежилые помещения;
- помещения общего пользования;
- места общего пользования;
- инженерно-технические системы и оборудование многоквартирного дома.

Примечание:

- *помещения общего пользования* - межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические помещения, чердаки, подвалы;

- *места общего пользования* - крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома;

- *технические помещения* – специальные или иные помещения, в которых расположены некоторые составные части технических систем жизнеобеспечения (вентиляционные камеры, электрощитовые, лифтовые машинные помещения и т.п.);

- *технические системы жизнеобеспечения* – лифты и оборудование, контрольно-измерительные приборы и коммуникации для холодного и горячего водоснабжения, канализации, водостока, дренажа, отопления, электроснабжения, газоснабжения, вентиляции, предотвращения пожаров, диспетчеризации, видеонаблюдения, молниезащиты.

1.4. Прилегающая территория многоквартирного дома – земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства (детские и спортивные площадки, газоны, деревья, кустарники и др.).

1.5. Общее имущество многоквартирного дома – неделимая совокупность помещений общего пользования, технических помещений и технических систем жизнеобеспечения, находящееся в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме.

Застройщик

Управляющая организация

1.6. **Собственники помещений (собственники)** - собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и участники долевой собственности на общее имущество в таком доме, а так же законные пользователи жилых помещений.

1.7. **Управление многоквартирным домом** – организационные и технические мероприятия, направленные на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания собственников помещений, бесперебойное предоставление им коммунальных услуг и надлежащее содержание общего имущества при соблюдении обязательных требований законодательных и нормативных актов.

1.8. **Управляющая компания (организация)** – юридическое лицо, управляющее многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом, заключенного с Застройщиком.

1.9. **Ресурсоснабжающая организация** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

1.10. **Коммунальные ресурсы** - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг.

1.11. **Коммунальные услуги** – услуги, которые оказывают специализированные организации собственникам жилых помещений в многоквартирном доме для обеспечения их холодной и горячей водой (водоснабжение), электричеством (электроснабжение), теплом (отопление), для удаления жидких (канализации) и т.д.

1.12. **Содержание многоквартирного дома** - услуги и работы по обследованию, техническому надзору и обслуживанию, ремонту и уборке общего имущества многоквартирного дома, а также вывоз твердых отходов (вывоз мусора).

Примечание:

Услуги и работы по содержанию многоквартирного дома включают услуги и работы, выполняемые специализированными организациями, в том числе, дератизацию и дезинсекцию, периодическую очистку вентканалов и дымоходов, обследование контуров заземления, обслуживание автоматических систем пожарной защиты, поверку и обслуживание приборов учета, техническое освидетельствование и электрические измерения на лифтах.

1.13. **Техническое обслуживание многоквартирного дома** – работы по поддержанию исправности общего имущества многоквартирного дома.

1.14. **Текущий ремонт многоквартирного дома** – работы по восстановлению исправности общего имущества многоквартирного дома.

1.15. **Диспетчерское обслуживание многоквартирного дома** - работа по приему, регистрации, учету заявок собственников помещений на услуги и работы, связанные с содержанием многоквартирного дома, и по контролю за их исполнением, обслуживание лампо-сигналов.

1.16. **Аварийное обслуживание многоквартирного дома** – работы по незамедлительному устранению аварий и неисправностей общего имущества многоквартирного дома для сохранения и восстановления условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности собственников помещений.

1.17. **Качество услуг и работ** – степень соответствия фактических показателей качества установленным нормативными документами требованиям.

1.18. Договор заключен на основании требования части 14 ст.161 ЖК РФ.

1.19. Перечень нормативных документов, используемых в настоящем Договоре, указан в **Приложении № 5**.

1.20. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Калужской области.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. **Цель Договора** - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг законным пользователям помещений в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Застройщика в соответствии с приложениями к Договору, указанными в п. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу: **Калужская область, город Обнинск, улица Гагарина, дом 71**, предоставлять коммунальные услуги (электроснабжение, газоснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение) Застройщику, а также Собственникам, членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность на возмездной основе.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в **Приложении №1** к Договору.

2.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес многоквартирного дома - **Калужская область, город Обнинск, улица Гагарина, дом 71**,

б) номер технического заключения технической инвентаризации – **б/н от 26.08.2019г.**;

в) серия, тип постройки - **индивидуальный проект, капитальный**;

г) год постройки - **2019**;

д) этажность – **16/17**;

е) количество квартир - **337**;

ж) площадь жилого здания (с лоджиями, балконами, шкапами, коридорами и лестничными клетками) – **24889,0 кв. м**;

з) общая площадь квартир без учета летних – **17929,9 кв. м**;

и) площадь лоджий, балконов и пр. – **1523,9 кв.м.**;

к) площадь мест общего пользования - **4263,4 кв. м**;

л) число лестниц – **4**, их уборочная площадь – **4655,1 кв.м.**;

м) степень износа по данным государственного технического учета - **0 %**.

2.5. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых Управляющей компанией и включенных в Цену договора, согласованную сторонами, содержится в **Приложении № 2** к настоящему Договору.

2.6. Правила проживания в многоквартирном доме, находящегося в управлении, содержатся в **Приложение № 3**.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. **Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством РФ с наибольшей выгодой в интересах Застройщика (а также Собственников, членов семей Собственников, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещений), в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с **Приложением № 2** к настоящему Договору. В случае оказания услуг и

Застройщик

Управляющая организация

выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Застройщику (а также Собственникам, членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений) в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, гражданам и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) водоснабжение;
- б) водоотведение;
- в) электроснабжение;
- г) газоснабжение (отопление и подготовка горячей воды).

3.1.3.1. Для этого от своего имени и за счет собственников заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.4. Предоставлять иные услуги (видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), определенные в приложениях к настоящему Договору.

3.1.5. С даты подписания акта приема-передачи квартиры Участнику долевого строительства осуществлять прием платежей от него.

3.1.6. Информировать Застройщика (а также Собственников, членов семьи Собственника, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещений) о заключении указанных в пп. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.7. Принимать от Застройщика (а также Собственников, членов семьи Собственника, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещений) плату за содержание общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги. По распоряжению Застройщика, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от Застройщика (а также Собственников, членов семьи Собственника, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещений).

3.1.8. По договору социального найма или договору найма жилого помещения жилищного фонда плата за содержание общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения. Управляющая организация обеспечивает начисление, и перечисление платежей за наем в соответствии с письменным указанием Застройщика (а также Собственников, членов семьи Собственника, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещений).

3.1.9. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственников, иных законных пользователей помещений, в случае установления ими платы нанимателям (арендаторам) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты ими оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.10. Требовать платы от Застройщика (а также Собственников, иных законных пользователей помещений), с учетом их прав и обязанностей, возникающих из отношений социального найма (п. 3.1.6).

3.1.11. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, информировать Застройщика (а также Собственников, членов семьи Собственника, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещений) о контактных телефонах лиц, принимающих заявки по авариям, устранять аварии, а также выполнять заявки Застройщика, Собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственникам помещений, в сроки, установленные законодательством и Договором.

3.1.12. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка

канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению - в течение 30 (тридцати) минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Вести реестр технической документации и хранить техническую и иную документацию (базы данных), полученную от Застройщика, Собственников либо иных лиц, являющихся законными пользователями помещений, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Застройщика (а также Собственников, иных законных пользователей помещений) знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.14. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Застройщика (а также Собственников, членов семьи Собственника, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещений), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.15. Информировать Застройщика (а также Собственников, членов семьи Собственника, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещений) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного Договором в течение 1 (одних) суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.16. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных Договором, уведомить Застройщика (а также Собственников, членов семьи Собственника, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещений) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

3.1.17. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Застройщиком (а также Собственниками, членами семьи Собственника, нанимателями и членами их семей, арендаторами, иными законными пользователями помещений). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.18. Информировать в письменной форме Застройщика (а также Собственников, членов семьи Собственника, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещений) об изменении размера платы пропорционально их долям в управлении многоквартирным домом, содержании и текущем ремонте общего имущества, коммунальных и других услуг не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные и другие услуги и размера платы, установленных в соответствии с разделом 4 Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.19. Обеспечить доставку Застройщику (а также Собственникам, членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений) платежных документов не позднее **05 числа месяца, следующего за расчетным**. По требованию Застройщика (а также Собственников, членов семьи Собственника, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещений) обеспечить выставление платежных документов на предоплату за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости. Управляющая организация вправе привлекать третьих лиц для осуществления сбора платежей.

3.1.20. Обеспечить Застройщика (а также Собственников, членов семьи Собственника, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещений) информацией о телефонах аварийных служб путем указания ее на информационных стендах или размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.21. Обеспечить по требованию Застройщика (а также Собственников, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещений) и иных лиц, действующих по распоряжению Застройщика или Собственников, или несущих с Собственниками солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы при отсутствии задолженности по настоящему Договору.

3.1.22. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.23. Согласовать с Застройщиком (а также Собственниками и иными законными пользователями помещений) время доступа в помещение не менее чем за 3 (три) дня до начала проведения работ или направить письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, кроме случаев возникновения аварийных ситуаций, требующих неотлагательного применения мер по их устранению.

3.1.24. Направлять Застройщику при необходимости предложения о проведении текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.25. По требованию Застройщика (а также Собственников, их нанимателей и арендаторов по п. 3.1.5 Договора) производить сверку платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.26. По требованию Застройщика представить Застройщику отчет о выполнении Договора за истекшие календарные месяцы в течение 10 (десяти) дней, следующих за истекшим периодом действия Договора.

3.1.27. На основании заявок Застройщика направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещениям Собственников или иных законных пользователей помещений.

3.1.28. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Застройщика (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Застройщика или наличия иных законных оснований.

3.1.29. Представлять интересы Застройщика (а также Собственников и лиц, пользующихся принадлежащими им помещениями на законных основаниях), в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

3.1.30. Предоставлять Застройщику (а также Собственникам, нанимателям и арендаторам, иным законным пользователям помещений) по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания общего имущества при условии отсутствия у Собственников задолженности перед Управляющей организацией.

3.1.31. Не допускать использования общего имущества в многоквартирном доме без соответствующих решений Застройщика.

3.1.32. В соответствии с оформленным протоколом Застройщика заключить договор страхования объектов общего имущества в многоквартирном доме на период действия Договора, за отдельную от Договора плату, а после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме перезаключить договор страхования объектов общего имущества.

3.1.33. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.34. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 10 (десять) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организацией, товариществу собственников жилья (товариществу собственников недвижимости), либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.35. Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным Застройщиком (а также Собственником, нанимателем арендатором, и иными законными пользователями помещений) многоквартирного дома в счет обязательств по Договору; составить акт выверки произведенных начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к Договору.

3.1.36. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по Договору.

3.1.37. В качестве способа обеспечения исполнения обязательств Управляющей организации выступает страхование гражданской ответственности Управляющей организации.

3.1.38. Оказать содействие уполномоченным Администрацией города Балабаново организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями.

3.1.39. Осуществлять заключение договоров с исполнителями работ/услуг, включенных в План мероприятий на текущий год, текущих работ, экстренных и непредвиденных работ.

3.1.40. Не допускать использования средств с накопительных счетов не по целевому назначению.

3.1.41. Контролировать качество работ, услуг исполнителей и поставщиков, оформлять акты не предоставления работ/услуг или предоставления работ/услуг ненадлежащего качества, делать перерасчет платежей в связи с недопоставками услуг, в соответствии с нормативными документами Правительства Российской Федерации и Калужской области (Приложение №5 к Договору), заключенными договорами с поставщиками коммунальных услуг.

3.1.42. Использовать полученные от Застройщика (а также Собственников, нанимателей, арендаторов, иных законных пользователей помещений) денежные средства строго по целевому назначению.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Застройщиком (а также Собственников, нанимателей арендаторов, иных законных пользователей помещений), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потребленному количеству в соответствии с положениями п. 4.4 Договора.

3.2.3. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

3.2.4. В случае продления Договора готовить предложения по установлению на следующий период размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и

ремонт общего имущества многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий период и направить их на рассмотрение и утверждение на общем собрании Собственников помещений.

3.2.5. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг, для законных пользователей помещений - граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по Договору, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Калужской области.

3.2.6. Поручать выполнение обязательств по Договору иным организациям.

3.2.7. Требовать доступа в помещения Застройщика (а также иных законных пользователей помещений) при необходимости производства аварийных работ; проведения осмотра и работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования, конструктивных элементов жилого дома, доступ к которым осуществляется только через помещения Застройщика (а также иных законных пользователей помещений).

3.2.8. В случае возникновения аварии инженерных систем в помещениях Застройщика или иных законных пользователей помещений, в их отсутствии, вызвать последних или их представителей в любое время суток по телефонам, указанными законными пользователями помещений для оперативной связи.

3.2.9. В случае невнесения Застройщиком или иными законными пользователями помещений платы за коммунальные и прочие услуги, по настоящему Договору, в течение 3 (трех) месяцев - ограничить предоставление услуг вплоть до отключения от подачи водоснабжения, электроэнергии и сигнала кабельного телевидения в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

3.2.10. Проводить осмотр общего имущества в многоквартирном доме и по его результатам составлять акт осмотра.

3.2.11. Ограничивать проведение строительно-монтажных и отделочных работ в помещении законных пользователей помещений при нарушении последними условий настоящего Договора и регламентов, а так же действующих нормативных актов Правительства РФ и Калужской области.

3.2.12. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома, представлять перед третьими лицами интересы Застройщика и иных законных пользователей помещений во всех федеральных, муниципальных органах, в том числе и судебных инстанциях.

3.2.13. Предоставлять законным пользователям помещений на возмездной основе дополнительные услуги, не включенные в перечень, определенный Приложением №2 к настоящему Договору.

3.3. Застройщик и Собственники (законные пользователи) обязаны:

3.3.1. Вносить плату за содержание, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.2. При передаче помещения участнику долевого строительства обеспечить возможность Управляющей организации снять показания средств измерения потребления услуг.

3.3.3. Своевременно не позднее 3 (трех) дней с даты подписания акта приема-передачи жилого помещения передать Управляющей организации копию указанного акта.

3.3.4. До передачи участникам долевого строительства поддерживать жилые помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, поддерживать в исправном состоянии санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в них, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Управляющей организации.

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

3.3.6. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Застройщику имущества и оборудования, находящегося внутри жилого дома, не относящегося к общему имуществу.

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

3.3.8. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

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

3.3.10. Предоставить Управляющей организации информацию о представителях Застройщика (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в жилой дом на случай проведения аварийных работ, в течение 5 (пяти) дней с момента заключения Договора.

3.3.11. Допускать в жилой дом и помещения должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, текущего и капитального ремонта, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.12. В случае получения сообщения (уведомления) от Управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное время в Управляющую организацию.

3.3.13. Не передавать предусмотренные настоящим Договором права другим Управляющим организациям в период действия настоящего Договора.

3.3.14. Обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общим имуществом многоквартирного дома, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ.

3.3.15. В случае перехода права собственности на помещение к другому лицу по договору купли-продажи Застройщик обязан сообщить Управляющей организации фамилию, имя, отчество нового Собственника жилого помещения и дату вступления последнего в свои права, предоставить Управляющей организации договор купли-продажи жилого помещения, поставить в известность нового Собственника о заключении Договора на управление.

3.3.16. Подписывать акты приемки выполненных работ, оказанных услуг. Акты подписываются от имени Застройщика его уполномоченным представителем либо руководителем, который обязан в течение 5 (пяти) дней с момента получения акта приемки-сдачи выполненных работ, оказанных услуг рассмотреть его, подписать и вернуть в Управляющую организацию. При неисполнении обязанности, акт сдачи-приемки выполненных работ, оказанных услуг считается подписанным, а работы или услуги - принятыми Застройщиком.

3.3.17. Застройщик обязуется предать исполнительную документацию, технический паспорт здания в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента подписания Договора.

3.4. Застройщик и Собственники (законные пользователи) вправе:

3.4.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества и не причиняющие вреда его имуществу.

3.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по уплате коммунальных услуг.

3.4.3. Получать от Управляющей организации информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты.

3.4.4. Получать от Управляющей организации акт о непредставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.4.5. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.4.7. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения на общем собрании Застройщика.

3.4.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Договором.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора и размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому законным пользователем помещению.

4.2. Плата за помещения и коммунальные услуги для Застройщика, а также иных законных пользователей помещений в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) стоимостью работ и услуг по управлению многоквартирным домом;
- 2) стоимость услуг и работ по содержанию общего имущества, приведенных в приложении 2 к настоящему Договору;
- 3) стоимость коммунальных ресурсов.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

4.4. Размер платы за содержание и иные услуги Управляющей организации установлены в Приложении № 6 к настоящему Договору. Застройщик и Собственники (законные пользователи) обязаны добросовестно оплачивать в пользу Управляющей организации денежные средства за оказанные услуги по тарифам, установленным в Приложении № 6.

4.5. Размер платы по договору может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления, либо на основании соглашения сторон по настоящему Договору.

4.6. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемых помещений и за коммунальные услуги перечисляется Застройщиком ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и иные услуги и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, выставляемых с помощью системы ЕИРЦ по поручению Управляющей организации. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за управление многоквартирным домом, содержание дома и коммунальные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставленном с помощью системы ЕИРЦ по поручению Управляющей организации платежном документе указывается предусмотренная законодательством информация.

4.9. Застройщик и Собственники (законные пользователи) вносят плату за управление многоквартирным домом, содержание общего имущества многоквартирного дома в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном (информационном) документе системы ЕИРЦ.

4.10. Неиспользование помещений Застройщиком, Собственником или иным законным владельцем не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание дома, а также за коммунальные услуги.

4.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложениях 2 и 3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении Застройщика.

4.12. Застройщик вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 1 (одного) месяца после выявления соответствующего нарушения условий Договора по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 (двух) рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

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

4.14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.16. Застройщик вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов. В случаях, установленных действующими правовыми актами Калужской области, осуществляется перерасчет размера платы за коммунальные услуги.

4.17. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Застройщика перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

Застройщик

Управляющая организация

5.1. Настоящий Договор действует с момента подписания в течении 3-ех месяцев либо до подведения итогов открытого конкурса по отбору управляющей компании органом местного самоуправления или выбора собственниками жилых помещений способа управления многоквартирным домом (в зависимости от того, какое из указанных обстоятельств наступит раньше).

5.2. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

5.3. Настоящий договор может быть продлен по соглашению сторон.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера. Обстоятельства непреодолимой силы должны быть подтверждены справкой Торгово-промышленной палаты Калужской области.

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

6.4. Управляющая организация отвечает за ущерб, причиненный Застройщику своими виновными действиями.

6.5. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Застройщика из-за недостатка средств в фонде содержания или фонде ремонта в случае неприятия решения общим собранием о сборе дополнительных средств.

6.6. Управляющая организация не отвечает за ущерб, причиненный Застройщику в результате невыполнения работ, которые не были поручены Управляющей организации, в следствие неприятия решения о их проведении Застройщиком.

6.7. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Застройщика, Застройщик не отвечает по обязательствам Управляющей организации.

6.8. Управляющая организация освобождается от ответственности при невыполнении Застройщиком условий настоящего Договора.

6.9. Застройщик несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам, в частности, случае, если в период его длительного отсутствия (более 2-х дней) не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

6.10. При наличии задолженности Застройщика, возникшей в результате несвоевременной оплаты услуг по данному Договору, Управляющая организация может обратиться в суд для взыскания данной задолженности в судебном порядке.

7. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Застройщиком и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями.

7.1.1. Контроль осуществляется путем:

Застройщик



Управляющая организация



- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями настоящего раздела Договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

7.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Застройщику и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Застройщиком за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;
- неправомерные действия Застройщика.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Застройщиком своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу стороны подписывают дефектную ведомость.

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Застройщика, подрядной организации, свидетелей и других лиц. Если в течение 1 (одного) часа в дневное время или 2 (двух) часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

7.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Застройщика; описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и представителя Застройщика.

7.5. Акт составляется в присутствии представителя Застройщика. При отсутствии представителя Застройщика акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц. Акт проверки составляется комиссией не менее чем в 2 (двух) экземплярах. Один экземпляр акта вручается представителю Застройщика под расписку.

7.6. Принятые решения Застройщика о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Застройщика в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия Застройщиком решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за 1 (один) месяц до прекращения настоящего Договора;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Застройщик должен быть предупрежден не позже чем за 1 (один) месяц до прекращения настоящего Договора, в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

8.1.2. По соглашению сторон.

8.1.3. В судебном порядке.

8.1.4. В случае ликвидации Застройщика - со дня ликвидации.

8.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

8.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

8.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

8.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке, по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через 1 (один) месяц с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подп. «а» подп. 8.1.1 настоящего Договора.

8.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Застройщика должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

8.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Застройщиком.

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

8.6. В случае переплаты Застройщиком средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Застройщика о сумме переплаты. Получить от Застройщика распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

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

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

Застройщик

Управляющая организация

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

10. ФОРС-МАЖОР

10.1. Любая сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство стороны Договора.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

ООО Специализированный застройщик «Белорусский квартал»
 Юридический адрес: 249034, Калужская область, г. Обнинск, ул. Гагарина д.20А, оф 309
 ИНН 4025442488, КПП 402501001
 ОГРН 1154025000469
 р/с 40702810422240000450
 корр. счет 30101810100000000612
 в отд. №8608 ПАО Сбербанк России г. Калуга
 БИК 042908612

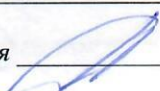
Директор  / Д.И.Калинкович /
 м.п. 

Управляющая организация

ООО УК «Качество жизни»
 249034, Калужская обл., г. Обнинск, ул. Гагарина, д.20А, оф. 301.
 ИНН 4003036147, КПП 400301001
 ОГРН 1154025000755
 Р/счет 40702810922240000484
 Отделение №8608 Сбербанк России г. Калуга
 К/счет 30101810100000000612
 БИК 042908612

Директор  / Лапин А.В./
 м.п. 

Застройщик 

Управляющая организация 

Приложение № 1
к Договору на управление многоквартирным домом
от «30» декабря 2019г.

Перечень объектов, входящих в состав общего имущества Дома

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и(или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).
2. Крыши.
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).
4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).
5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).
6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.
7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
8. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
9. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
10. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с

пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

11. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Управляющая организация

Застройщик

Директор

Лапин А.В.



Директор

Калинкович Д.И..



Застройщик

Управляющая организация

Приложение № 2
к Договору на управление многоквартирным домом
от «30» декабря 2019г.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

Содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя:

1. Осмотр общего имущества, ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.
2. Освещение помещений общего пользования.
3. Обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования.
4. Уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества.
5. Сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме.
6. Меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.
7. Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.
8. Подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также содержание элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

Работы по содержанию жилых домов

Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов:

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.).
2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).
4. Прочистка канализационного лежачка.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
7. Проверка заземления ванн.
8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
9. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период:

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
3. Снятие пружин на входных дверях.
4. Консервация системы центрального отопления.
5. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
6. Ремонт просевших отмосток.
7. Устройство дополнительной сети поливочных систем.

Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период:

Застройщик



Управляющая организация



1. Утепление оконных и балконных проемов мест общего пользования.
2. Замена разбитых стекол окон.
3. Утепление входных дверей.
4. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
5. Проверка исправности слуховых окон.
6. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
7. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
8. Утепление бойлеров.
9. Утепление и прочистка вентиляционных каналов.
10. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
11. Консервация поливочных систем.
12. Укрепление флагодержателей.
13. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
14. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.
15. Поставка доводчиков на входных дверях.
16. Ремонт и укрепление входных дверей.

Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

1. Промазка в местах протечек кровли.
2. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
4. Смена прокладок в водопроводных кранах в местах общего пользования.
5. Уплотнение сгонов.
6. Прочистка внутренней канализации.
7. Прочистка сифонов.
8. Регулировка смывного бачка.
9. Притирка пробочного крана в смесителе.
10. Регулировка и ремонт трехходового крана.
11. Укрепление расшатавшихся сантехприборов приборов в местах их присоединения к трубопроводу.
12. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
13. Укрепление трубопроводов.
14. Проверка канализационных вытяжек.
15. Мелкий ремонт изоляции.
16. Проветривание колодцев.
17. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
18. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
19. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

Прочие работы:

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. То же вентиляции.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Очистка и промывка водопроводных кранов.
5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
6. Подготовка зданий к праздникам.
7. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
8. Удаление с крыш снега и наледей.
9. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
10. Уборка и очистка придомовой территории.
11. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.
12. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.
13. Удаление мусора из здания и его вывозка.
14. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.
15. Поливка тротуаров и замощенной территории.

Работы по управлению многоквартирным домом.**1. Диспетчерское обслуживание:**

- лифтов;
- систем отопления и горячего водоснабжения (тепловых пунктов, бойлерных, котельных, элеваторных узлов);
- систем холодного водоснабжения (насосных установок, водоподкачек), канализации;

Застройщик

Управляющая организация

- систем газоснабжения; электрощитовых жилых домов, дежурного освещения лестничных клеток, подъездов и дворовых территорий;
- кодовых запирающих устройств в жилых домах.

2. Аварийно-ремонтное обслуживание.

3. Инженерно-техническое сопровождение.

- ведение технической документации, контроль исполнения законодательных и нормативных актов по эксплуатации, разработка должностных и производственно-технологических инструкций

4. Услуги расчётного центра.

- ведение финансово-лицевых счетов потребителей жилищно-коммунальных и эксплуатационных услуг, выдача платежных документов.
- возможно делегирование данных полномочий третьим лицам.

5. Работа с поставщиками коммунальных услуг.

- представление интересов собственника с поставщиками коммунальных услуг, ведение учета потребления, контроль сроков выставления и содержания выставленных счетов, сверка соответствия выставляемых счетов фактическому потреблению.

6. Управление безопасностью.

Управляющая организация

Застройщик

Директор

Лапин А.В.

Директор

Калинкович Д.И.



Застройщик

Управляющая организация

Приложение № 3
к Договору на управление многоквартирным домом
от «30» декабря 2019г.

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ В ЖИЛОМ
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

1. Общие положения

1.1. Правила проживания и использования помещений (далее - Правила) разработаны в соответствии с Жилищным Кодексом РФ и другими нормативными актами в сфере жилищных отношений, указанными в **Приложении №5**.

1.2. Правила проживания и использования помещений обязательны к исполнению собственниками жилых помещений и членами их семей, нанимателями, собственниками нежилых помещений и их арендаторами, посетителями жилого многоквартирного дома.

1.3. Нарушение настоящих Правил влечет административную и гражданско-правовую ответственность в соответствии с действующим законодательством.

1.4. Для целей Правил используются следующие понятия:

- общее имущество - помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения. Таким имуществом в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, являются:

- помещения общего пользования (межквартирные лестничные площадки, переходные балконы, лестницы, коридоры, лифты, лифтовые и иные шахты, чердаки, технические этажи и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и оборудование, приквартирные и прилифтовые холлы, лифтовые холлы, холл первого этажа жилого дома, с установленным оборудованием), и т.п.;

- крыши;

- ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома;

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, в том числе, внутридомовые инженерные системы горячего и холодного водоснабжения, внутридомовая система отопления, внутридомовая система электроснабжения;

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства;

- другие объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, детские и спортивные площадки, расположенные в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2. Правила поведения и правила содержания помещения в многоквартирном доме.

2.1. Собственник помещения в многоквартирном доме осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены действующим законодательством.

2.2. Собственник помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3. Собственники помещений в многоквартирном доме пользуются общим имуществом в многоквартирном доме в пределах, установленных жилищным и гражданским законодательством.

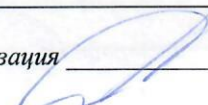
2.4. Собственник помещения в многоквартирном доме несет бремя содержания данного помещения и общего имущества в многоквартирном доме.

2.5. ЗАПРЕЩЕНО:

Застройщик



Управляющая организация



- 2.5.1. Использование инженерных систем не по целевому их назначению и с нарушением правил эксплуатации, как например электрических плит для обогрева помещения или применение теплоносителя из системы обогрева помещения для подогрева полов.
- 2.5.2. Загромождение балконов, мест общего пользования: тамбуров, лестничных клеток и т.д. предметами домашнего обихода (мебелью, тарой, дровами и др.).
- 2.5.3. Изменение цвета окон, отличающегося по цвету от установленного для данного здания.
- 2.5.4. Загромождать переходные балконы и лоджии, тамбуры крупногабаритным мусором, картоном от бытовой и видео-оргтехники, строительным мусором, а так же запрещено складировать в приквартирном и прилифтовом холле. Вышеуказанный мусор вывозится либо силами собственника, либо силами управляющей организации за счет собственника.
- 2.5.5. Размещение на лестничных площадках, у лифтовых холлов, в подъездах на первом этаже дома (кроме помещений отведенных для целей хранения имущества собственниками дома) бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов.
Входы на лестничные клетки и в технические помещения, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю не должны быть загромождены.
- 2.5.6. Размещать в местах общего пользования мебель, велосипеды, детские коляски и другое имущество. Управляющая организация не несет ответственности за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному собственником помещения на свой собственный риск в местах общего пользования.
- 2.5.7. Вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах, в местах не предназначенных для размещения не санкционированной информации.
- 2.5.8. Наносить надписи на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях общего имущества в многоквартирном доме.
- 2.5.9. Сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, на лестничные проемы. Запрещается сбрасывать непотушенные окурки в урны и мусорные контейнеры. Курить в приквартирных и прилифтовых холлах и других местах общего пользования во избежание срабатывания системы пожаротушения.
- 2.5.10. Выбрасывать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы, предметы личной гигиены и другой мусор. Ремонтные работы по устранению любых повреждений, а также возмещение компенсации пострадавшим, в результате последствий, возникших вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производится за счет владельца помещения, по вине которого произошло такое повреждение.
- 2.5.11. Выливать в унитазы, раковины, ванные легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты, жидкие отходы продуктов питания.
- 2.5.12. Собирать влажные отходы и выливать их в металлические мусоросборники(мусоропровод).
- 2.5.13. Сжигать все виды отходов на территории многоквартирного дома и в мусоросборниках.
- 2.5.14. Кататься на роликах, на велосипедах и самокатах по холлам многоквартирного дома.
- 2.5.15. Использовать жилое помещение для промышленного производства.
- 2.6. Собственники помещений и члены их семей, наниматели, арендаторы и их посетители должны соблюдать тишину в ночное время с 23.00 вечера до 7.00 утра. Это означает, что радиоприемники, телевизоры и иные звуковоспроизводящие устройства, а также устройства звукоусиления должны быть приглушены, а звуки музыкальных инструментов или пение должны быть настолько тихими, чтобы не беспокоить соседей.
- 2.7. Собственник помещения обязан предоставить круглосуточной диспетчерской службе информацию о контактном (-ых) лицах, которые будут иметь право обеспечивать доступ в помещение в непредвиденных, в том числе, аварийных ситуациях.
- 2.8. При обнаружении неисправности инженерного оборудования, аварии и т.д. собственник немедленно должен сообщить в информацию в круглосуточную диспетчерскую службу по телефону.

3. Пользование придомовой территорией многоквартирного дома

3.1. Проведение праздничных и иных мероприятий в жилых домах расположенных на придомовой территории допускается с 7.00 утра до 23.00 вечера.

3.2. ЗАПРЕЩЕНО:

3.2.1. Проведение фейерверков и использование каких-либо иных пиротехнических средств на придомовой территории, а также на балконах и крышах.

3.2.2. Самовольно пересаживать или вырубать деревья и кусты, в том числе сухостойные и больные, срезать цветы или осуществлять другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов.

3.2.3. Склаживать на озелененных территориях и эко-парковках любые материалы, устраивать свалки мусора, ходить, сидеть и лежать на газонах, устраивать игры, разжигать костры, подвешивать на деревьях гамаки, качели, забивать в стволы деревьев гвозди, прикреплять рекламные щиты, электропровода, электрогирлянды из лампочек, совершать иные действия, которые могут повредить деревьям и травяному покрытию газонов.

4. Пропускной режим

Охрана многоквартирного дома организуется и осуществляется в соответствии с: договором управления многоквартирным домом, Законом РФ «О частной детективной и охранной деятельности в РФ».

Сотрудниками охранной организации вводится и поддерживается внутриобъектовый и контрольно-пропускной режимы в целях:

- исключение несанкционированного въезда (выезда) транспортных средств, ввоза (вывоза) имущества;
- исключение бесконтрольного нахождения на территории охраняемого объекта «не зарегистрированного» автотранспорта;
- поддержание сотрудниками и посетителями объекта внутреннего распорядка и соблюдения ими общественного порядка.

Основными задачами сотрудников охраны являются:

- обеспечение на охраняемом объекте внутриобъектового и пропускного режимов;
- защита вмененного объекта от противоправных посягательств, профилактика и недопущение противоправных действий, поддержание общественного порядка.

Управляющая организация устанавливает обязательный для собственников, арендаторов, сотрудников и посетителей внутриобъектовый режим обусловленный распорядком проживания и нахождением, требованиями пожарных и иных мер безопасности. Его соблюдение поддерживается и контролируется сотрудниками охраны посредством осуществления контрольно-пропускного режима, ведения наблюдения, в том числе с использованием технических средств и при патрулировании охраняемой территории объекта. На охраняемой территории могут находиться собственники и члены их семей, арендаторы, и их гости, сотрудники объекта, а также лица с временными пропусками. В исключительных случаях допуск может быть произведен по устному указанию Управляющей организации или по звонку на КПП от собственников и членов их семей, проживающих в многоквартирном доме, арендаторов и их сотрудников.

На территории охраняемого объекта может находиться автотранспорт в строго отведенных местах по специальным пропускам либо по заявке от собственников и членов их семей, проживающих в многоквартирном доме, арендаторов нежилых помещений и их сотрудников. Собственники, члены их семей, арендаторы, проезжают на территорию многоквартирного дома при наличии пропуска выданного Управляющей организацией, с указанием ФИО владельца и номера автомашины.

Допуск спецтранспорта (милиция, МЧС, пожарные, скорая помощь, такси, маршрутное такси и т.д.) производится беспрепятственно.

Сотрудник службы охраны обязан пропускать автотранспорт на территорию охраняемого объекта при предъявлении пропуска установленного образца.

Застройщик

Управляющая организация

При временном въезде на территорию, пропуск транспортных средств производится на основании предварительной заявки, поданной начальнику Объекта или непосредственно на КПП или по телефону, при этом сведения об автотранспортных средствах, которые заезжают на территорию должны фиксироваться в рабочем журнале - с отметкой время въезда - время выезда.

В случае соответствия данных со списком сотрудник службы охраны заносит в журнал учета заявок номер автотранспорта, время заезда. Затем предупреждает водителя о нахождении автотранспортного средства на территории не более 30 минут, но в строго отведенном месте парковки, и разрешает въезд. По истечении 30 минут, сотрудник охраны передает информацию на пост охраны по адресу заявителя. Пост, получивший информацию об истечении срока, обеспечивает нахождение места стоянки автотранспортного средства и предупреждает водителя об окончании разрешенного времени нахождения на территории.

В случае отсутствия водителя в автотранспортном средстве, сотрудник охраны передает информацию в управляющую организацию, сотрудник которой и информирует заявителя (собственника и/или членов его семьи, арендатора) об истечении разрешенного времени нахождения на территории автотранспорта по заказанному ими пропуску.

В случае попытки несанкционированного заезда автотранспорта, на территорию, сотрудник охраны сообщает о необходимости оформления заявки, установленным образом, и предлагает водителю переставить автотранспортное средство с проезжей части.

5. Парковка

5.1. Запрещена парковка автотранспорта у входа в подъезд жилого дом.

5.2. Запрещена парковка на газонах, тротуарах. При нанесении материального ущерба (официально зарегистрированного) имуществу прилегающей территории многоквартирного дома пропуска на въезд автомашин нарушителям будут блокироваться.

5.3. Запрещена стоянка автотранспорта перед домами с работающим двигателем более 10 минут.

5.4. Запрещена стоянка прицепов, домиков на колесах, транспортных средств для отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта на территории жилого комплекса.

5.5. Запрещается парковка и мойка транспортных средств на газонах, детских площадках, в местах расположения противопожарного оборудования, ремонт и обслуживание транспортных средств на территории не допускается за исключением: работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

5.6. Запрещена парковка в зоне действия дорожных знаков, ограничивающих или запрещающих парковку, а также в зоне действия шлагбаумов, регулирующих движение автотранспорта.

5.7. Машиноместо предназначено для парковки только одного автотранспортного средства, в случае если владелец одного автотранспортного средства неоднократно использует при парковке территорию двух машиномест, то в случае поступления жалобы от собственников многоквартирного дома, Управляющая организация вправе ограничить такому владельцу автотранспортного средства въезд на территорию.

6. Правила движения и парковки

6.1. Движение автотранспортного средства по придомовой территории осуществляется со скоростью не более 10 км/час, в строгом соответствии с дорожными знаками и дорожной разметкой. п. 10.2. Правил дорожного движения.

6.2. Машиноместо предназначено для парковки только одного автотранспортного средства или мотоцикла.

6.3. ЗАПРЕЩЕНО:

6.3.1. Стоянка автотранспорта с работающим двигателем более 10 минут.

6.3.2. Мойка автотранспорта, кроме как в специально установленном месте (автомойка).

6.3.3. Слив бензина, масел, регулировка сигналов, тормозов и любой ремонт автотранспортных средств на дворовой территории.

6.3.4. Хранение на территории автотранспорта находящегося без движения, битого автотранспорта.

6.3.5. Парковка на проезжей части.

7. Содержание животных.

7.1. Разрешается содержание животных в принадлежащих собственнику жилых помещениях при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил.

7.2. Собаки, принадлежащие гражданам, подлежат обязательной регистрации, ежегодной перерегистрации и вакцинации против бешенства, начиная с 3-месячного возраста, независимо от породы, в государственных ветеринарных учреждениях по месту жительства граждан - владельцев животных.

7.3. Вновь приобретенные животные должны быть зарегистрированы в 2- недельный срок.

7.4. Собаки с повышенной агрессивностью (питбуль, бультерьер и т.д.) подлежат обязательной регистрации в органах ГУВД по месту жительства и должны находиться в местах общего пользования на коротком поводке и в наморднике.

7.5. Владельцы животных обязаны поддерживать санитарное состояние многоквартирного дома и прилегающей территории. Запрещается загрязнение собаками подъездов, лестничных клеток, лифтов, а также детских площадок, дорожек, тротуаров. Если собака оставила экскременты в этих местах, они должны быть убраны владельцем.

7.6. Не разрешается содержать животных в местах общего пользования: коридорах, на лестничных клетках, чердаках, в подвалах, а также на балконах.

7.7. При выгуле собак и в жилых помещениях владельцы должны обеспечивать тишину - предотвращать лай собак с 23 часов до 7 часов.

7.8. Выводить собаку на прогулку нужно на поводке с прикрепленным к ошейнику жетоном, на котором указаны кличка собаки, адрес владельца, телефон. Спускать собаку с поводка можно только в малоллюдных местах. Злобным собакам при этом следует надевать намордник.

7.9. Запрещается выгуливать собак и появляться с ними в общественных местах лицам в нетрезвом состоянии и детям младше 14 лет.

7.10. Выгул собак производится только в пределах специально организованных площадок. Категорически запрещен выгул собак на территории, прилегающей к детским площадкам. На территории жилого комплекса запрещается нахождение домашних животных без поводка, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории жилого комплекса, обязаны иметь целлофан и савок и должны немедленно убирать за ними экскременты.

7.11. Собаки и кошки, находящиеся в общественных местах, в том числе на придомовой территории, без сопровождающих лиц, кроме оставленных владельцами на привязи у магазинов, аптек, предприятий бытового обслуживания и пр., подлежат отлову по заявкам заинтересованных организаций, в том числе по заявкам Управляющей организации.

7.12. О приобретении, потере или гибели животного (собака, кошка, иное крупное животное) владелец сообщает в Управляющую организацию.

7.13. При гибели животного труп его сдается в ветеринарное учреждение. Запрещается выбрасывать труп умершего животного. Регистрационное удостоверение собаки сдается в ветеринарное учреждение, где она была зарегистрирована.

7.14. Владельцы домашних животных несут ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными в соответствии с действующим законодательством.

При нанесении собакой, кошкой покусов человеку или животному владельцы животных обязаны сообщать об этом в ближайшие государственные учреждения, доставлять животных для осмотра и карантинирования в необходимых случаях в ветеринарные учреждения в течение 10 дней.

8. Правила проведения ремонтно-строительных работ в помещениях многоквартирного дома.

8.1. РЕГЛАМЕНТ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ И(ИЛИ) ПЕРЕУСТРОЙСТВУ ПОМЕЩЕНИЙ:

Перед началом ремонтно - отделочных работ Собственник обязан ознакомить с настоящим Регламентом ответственного сотрудника организации, выполняющей работы в помещении.

Переустройство жилого и нежилого помещения в жилом доме - установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения и техническую документацию (поэтажный план с экспликацией, выписка из технического паспорта на здание (строение), справка БТИ о состоянии здания/помещения) нежилого помещения.

Перепланировка жилого и нежилого помещения в жилом доме - изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения и техническую документацию (поэтажный план с экспликацией, выписка из технического паспорта на здание (строение), справка БТИ о состоянии здания/помещения) нежилого помещения.

До начала проектных работ по переустройству и (или) перепланировке помещения собственнику (пользователю) помещения следует обратиться в офис Управляющей организации и предоставить перечень документов для разрешения проведения работ по переустройству и(или) перепланировке помещений.

Перечень документов, предоставляемых в Управляющую организацию до начала производства работ по перепланировке и(или)переустройству от собственника (пользователя) помещения:

- Проект (эскиз) по переустройству (перепланировке) квартиры, выполненной проектной организацией, имеющей соответствующее разрешение на выполнение таких работ (сертификат СРО), либо Договор на оказание услуг по согласованию перепланировки с подтверждением оплаты услуг по Договору и заявление на имя Управляющей организации.
- Договор на оказание услуг по строительному контролю, а также подтверждение оплаты услуг по договору.
- Подтверждение отсутствия задолженности по оплате за услуги по содержанию и ремонту помещений, за коммунальные услуги.
- Доверенность от собственника (владельца) жилого помещения на доверенное лицо, в том случае, если собственник (владелец) квартиры не будет самостоятельно контролировать процесс ремонтно-отделочных работ, его телефон.
- Заявление, определяющее лиц, имеющих право получать доступ в помещение с целью проведения ремонтно-отделочных работ.
- Копия сертификата СРО организации, осуществляющей отделочные работы.
- Заявление о начале и окончании проведения работ, на основании которого будет сделана запись в журнале производства работ.

Порядок выдачи пропусков.

Пропуска выдаются владельцу или доверенному лицу на основании предоставленной заявки на пропуск рабочих для проведения работ. В заявке указывается Ф.И.О., дата рождения, адрес регистрации и прилагаются ксерокопии паспортов.

Владелец или доверенное лицо заполняет гарантийное обязательство в Управляющей Компании. Имущественная ответственность за причиненный рабочими ущерб жилому комплексу полностью лежит на владельце квартиры.

Иностранным рабочим пропуска выдаются при предъявлении документов, удостоверяющих регистрацию в Калужской области.

Пропуска выдаются на срок до одного месяца с продлением в случае необходимости.

8.2. Во время проведения ремонтно-отделочных работ в жилом комплексе следует соблюдать следующие правила:

График проведения работ, сопряженных с шумом и вибрацией: с 09.00 до 19.00 часов (такая работа в субботние, воскресные и праздничные дни запрещена) Максимально допустимый уровень звука 45 дБА ночью и 55 дБА днем, допустимый уровень вибрации 67 дБА (СанПин 2.1.2.2645-10).

8.3. При проведении ремонтно-отделочных работ запрещено осуществлять:

- мероприятия, влияющие на архитектурный облик жилого дома;
- применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого шума и вибрации;
- использование лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов (кроме лифта, специально оборудованного для этих целей);
- загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами эвакуационных путей и мест общего пользования;
- слив в системы канализации жидких отходов, содержащих остатки цемента, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем канализации. Такие отходы необходимо отстаивать в бочке, а затем они подлежат вызову в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора;
- отвод конденсата от кондиционеров и наружных блоков сплит-систем на фасад здания. - снос, пересечение коммуникациями и сужение сечений вентиляционных каналов, находящихся в площади помещения;
- использование лифтов для перемещения газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей;
- хранение газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены;
- замену мин.ваты на пенополистирол, т.к. этот материал не соответствует противопожарным нормам;
- завоз строительных материалов и вывоз мусора контейнерами осуществлять по предварительному согласованию с Управляющей компанией;
- не допускается складирование строительных материалов на территории жилого комплекса;
- не допускается складирование строительного мусора вне контейнера (контейнеры под строительный мусор заказывать в Управляющей компании за сутки);
- осуществлять перевозку строительных материалов и мусора, с помощью заведомо защищенного лифта, только в упакованном виде в присутствии дежурного лифтера, перегрузка лифта не допускается.

8.3.1. При проведении ремонтно-строительных работ БЕЗ СОГЛАСОВАНИЯ с Управляющей организацией НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, монтаж и замена запорно-регулирующей арматуры;
- закрытие гидроизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей без освидетельствования. Освидетельствование производится с участием служб эксплуатации жилого комплекса с оформлением соответствующих актов на скрытые работы;
- демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации;
- проведение санитарно-технических работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения. Заявка на отключение стояков должна быть принята службами эксплуатации жилого комплекса за 48 часа до начала производства работ.

8.3.2. Собственник (пользователь) жилого помещения и(или) подрядная организация обязаны оборудовать и оснастить переустраиваемое помещение:

8.3.2.1. Санитарным блоком (умывальник, унитаз, бак для сбора пищевых отходов);

8.3.2.2. Емкостью для сбора жидких производственных отходов (не менее 200 литров);

- 8.3.2.3. Медицинской аптечкой с набором медикаментов для оказания первой медицинской помощи;
- 8.3.2.4. Средствами первичного пожаротушения по нормам, предусмотренным действующим законодательством РФ;
- 8.3.2.5. Информационной табличкой на двери переустраиваемого помещения с указанием организации, ответственного за производство работ и контактным телефоном.
- 8.3.3. Лица, осуществляющие работы, обязаны находиться на территории объекта в спец.одежде с бейджами (с указанием ФИО, названия организации, контактного телефон). Запрещается распитие алкогольных напитков, нахождение в нетрезвом состоянии в общественных местах, включая лифты и места курения.
- 8.3.4. Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ сотрудников служб эксплуатации в переустраиваемое помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко-, гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации.

В случае выявления нарушений сотрудниками технического надзора выписывается предписание на устранение установленных замечаний с указанием сроков.

В случае выявления фактов отступлений от утвержденной проектной документации, факта выполнения работ, которые могут повлечь причинение вреда имуществу и правам третьих лиц и \или общему имуществу многоквартирного дома, Управляющая организация вправе приостановить выполнение Собственником таких работ, до момента полного устранения нарушений, указанных в предписании.

- 8.3.5. При проведении работ по переустройству помещений должны применяться сертифицированные в РФ оборудования и материалы.

Уважаемые Собственники, имейте в виду, что:

- при замене окон вы должны сохранять цвет и рисунок оконного блока;
- штробление стен, потолков в монолите не допускается;
- установка наружных блоков и кондиционеров допускается в согласованных местах;
- очень важно защитить внутриквартирные коммуникации регуляторами давления, устанавливаемыми сразу после вводной запорной арматуры, т.к. «гидравлический удар» может стать причиной разрыва коммуникаций и протечек;
- подключение полотенцесушителей осуществляется на специально предусмотренные для этих целей стояки;
- в квартирах установлены датчики противопожарной автоматики и дымоудаления. Обращаем ваше внимание, что демонтаж или самовольный перенос квартирных датчиков противопожарной сигнализации строго запрещается, т.к., убрав «непонравившийся датчик», вы делаете противопожарную систему всего здания неработоспособной. При проведении отделочных работ в квартире датчики необходимо аккуратно защитить полиэтиленовой пленкой.

Просим Вас предварительно согласовать с Главным инженером службы эксплуатации порядок и срок проведения работ.

9. Регламент выполнения строительных (монтажных) работ на системах водоснабжения и канализации квартир, а также порядок приема их в эксплуатацию

9.1. Перед началом проведения ремонтно-строительных работ по внутренней планировке квартиры представить в Управляющую организацию для согласования следующий перечень документов:

- проект планировки квартиры (согласованный проект планировки с уполномоченной жилищной инспекцией является основанием для начала общестроительных работ);
- проект на системы горячего и холодного водоснабжения в квартире (пояснительная записка, чертежи-планы с привязкой к месту, фрагменты-выноски узлов и принципиальные схемы, спецификация устанавливаемого оборудования и материалов);
- проект на системы канализации и дренажных стоков.

9.2. В процессе производства строительных (монтажных) работ инженером Управляющей организации еженедельно осуществляет технический надзор за качеством выполнения работ и соответствием проекту.

9.2.1. Рекомендуется проведение гидроизоляции всей квартиры до возведения перегородок.

9.2.2. Для удобства осмотра, обслуживания и ремонта, каждая коммуникационная шахта, где проходят канализационные и водопроводные стояки, (в том числе транзитом) должны иметь люки доступа, размером не менее 400х600мм.

9.2.3. С целью исключения подмеса воды (горячей в холодную и наоборот) на вводе в квартиру установить обратные клапаны.

9.2.4. Иметь люки доступа к кранам для отключения напольных конвекторов.

9.3. **ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- завозить на комплекс легковоспламеняющиеся материалы, жидкости (бензин, керосин, газ и т.д.) и проводить газосварочные работы без оформления наряда-допуска на выполнение работ повышенной опасности;
- проводить работы, затрагивающие монолитные несущие конструкции и перекрытия;
- производить работы, затрагивающие фасад здания;
- изменять размеры коммуникационных шахт;
- изменять тип и количество секций установленных отопительных приборов, регулирующую и запорную арматуру, без согласования с Управляющей организацией.

9.4. В процессе выполнения строительно-ремонтных работ своевременно должны быть оформлены и подписаны следующие документы:

- Акт освидетельствования скрытых работ устройства гидроизоляции по каждому помещению отдельно в 2-х экземплярах;
- Акт освидетельствования скрытых работ прокладки канализационных труб в полах, стенах по стоякам в 2-х экземплярах;
- Акт освидетельствования скрытых работ прокладки труб горячего и холодного водоснабжения в 2-х экземплярах;
- Акт гидравлических испытаний систем горячего и холодного водоснабжения в 2-х экземплярах;
- Акт гидравлических испытаний (пролива) фекальной и дренажной канализации квартиры в 2-х экземплярах.

Примечание: акты скрытых работ подписываются только при наличии исполнительной документации.

9.5. По окончании выполнения строительных(монтажных) работ для приемки квартиры в эксплуатацию и подписания акта, представить исполнительную документацию на «Системы водопровода и канализации» в двух экз.(1-й экз. в Управляющую организацию, 2-й владельцу квартиры) в составе:

- титульный лист с указанием адреса;
- пояснительная записка проекта;
- чертежи формата А-3 планов с привязкой по месту;
- чертежи формата А-3 (А-4) фрагментов и выносок узлов, соединений,
- принципиальные схемы систем;
- акты освидетельствования скрытых работ;
- акты гидравлических испытаний систем;
- паспорта, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации на установленное оборудование на русском языке;
- сертификаты соответствия на оборудование и используемые материалы;
- гарантийные обязательства с точным указанием названия, адреса и телефона фирмы, производившей строительно-монтажные работы на системах.

Проверка составленной исполнительной документации и выполненные работы являются основанием для составления Акта приемки квартиры в эксплуатацию.

10. Регламент выполнения работ по системам вентиляции, кондиционирования и пылеудаления

10.1. Перед началом проведения строительно-монтажных работ необходимо предоставить на согласование в Управляющую организацию проект на систему вентиляции и кондиционирования.

10.2. В процессе выполнения строительно-монтажных работ своевременно должны быть оформлены и подписаны следующие документы:

- акт освидетельствования скрытых работ (прокладки воздуховодов систем вентиляции и кондиционирования);
- акт освидетельствования скрытых работ прокладки фреоновых проводов (сплит-систем);
- акт гидравлического испытания (пролива) дренажной системы внутренних блоков и канальных кондиционеров;
- акт испытания системы вентиляции и кондиционирования;
- акт испытания системы пылеудаления.

10.3. По окончании строительно-монтажных работ необходимо предоставить Управляющему альбом исполнительной документации по системе вентиляции и кондиционирования и пылеудаления в составе:

- титульный лист с указанием адреса;
- пояснительная записка проекта;
- чертежи формата А3 (А4) планов с привязкой по месту (исполнительная схема)
- чертежи формата А3 (А4) принципиальных схем системы вентиляции, кондиционирования и пылеудаления;
- акты освидетельствования скрытых работ;
- акт гидравлических испытаний систем;
- акт испытания системы вентиляции, кондиционирования и пылеудаления;
- паспорта, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации на установленное оборудование на русском языке;
- сертификаты соответствия на оборудование и используемые материалы;
- гарантийные обязательства, с точным указанием названия, адреса и телефона фирмы, производившей строительно-монтажные работы на системах.
- Примечание: Акты скрытых работ и гидравлических испытаний подписываются только при наличии исполнительной документации.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- устанавливать наружные блоки кондиционеров на фасаде здания (только в специально оборудованных нишах после согласования с Управляющей организацией);
- уменьшать сечение воздуховодов вытяжной вентиляции;
- устанавливать вентиляторы и дроссель-клапаны.

11. Регламент выполнения работ по слаботочной сети и порядок приема их в эксплуатацию

11.1 Подготовительный этап:

- согласовать проект с Управляющей организацией. Проект должен содержать схемы разводки проводов, сертификацию применяемого оборудования, перечень используемого материала.

11.2. Этап выполнения работ:

- после полного завершения работ по прокладке проводов, кабелей по потолку, стенам, полу и до окончания их заделки, организовать проверку и подписание в 2-х экземплярах «Акта освидетельствования скрытых работ» между представителями монтажной организации и владельцем квартиры. Акт скрытых работ подписывается только при наличии исполнительной схемы с привязкой к стенам и потолку.

11.3. Этап ввода в эксплуатацию:

- произвести замеры сопротивления изоляции и затухания сигнала сети. По готовности слаботочной сети квартиры, подать заявление в Управляющую организацию для принятия слаботочной сети квартиры в эксплуатацию.

11.4 Перечень документов необходимых для подписания Акта о принятии слаботочной сети квартиры:

- проект;
- акт освидетельствования скрытых работ;
- акт замеров сопротивления изоляции и затухания сигнала слаботочных шлейфов;
- исполнительная схема;
- сертификаты на используемые материалы;
- лицензия на проведение работ;
- гарантийные обязательства от монтажной организации на проведенные работы.

Проверка соответствия исполнительной документации и готовности слаботочной сети квартиры является основанием для составления акта технического состояния квартиры.

Управляющая организация

Застройщик

Директор



Лапин А.В.

Директор



Калинкович Д.И..

Застро́йщик

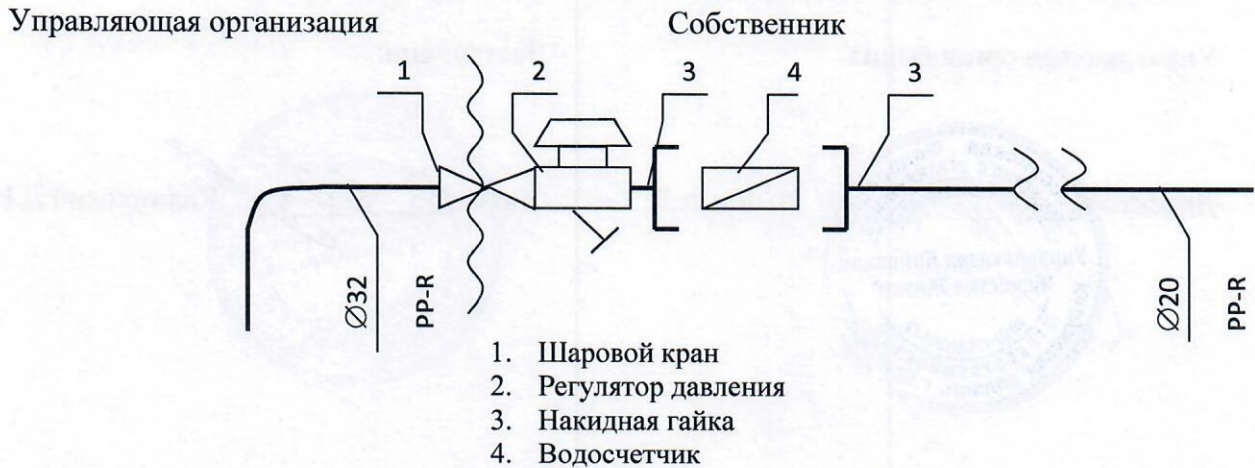
Управляющая организация

Приложение № 4
к Договору на управление многоквартирным домом
от «30» декабря 2019г.

**Схемы разграничения ответственности Управляющей организации и Застройщика
(Собственника или иного законного пользователя)**

1. При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения

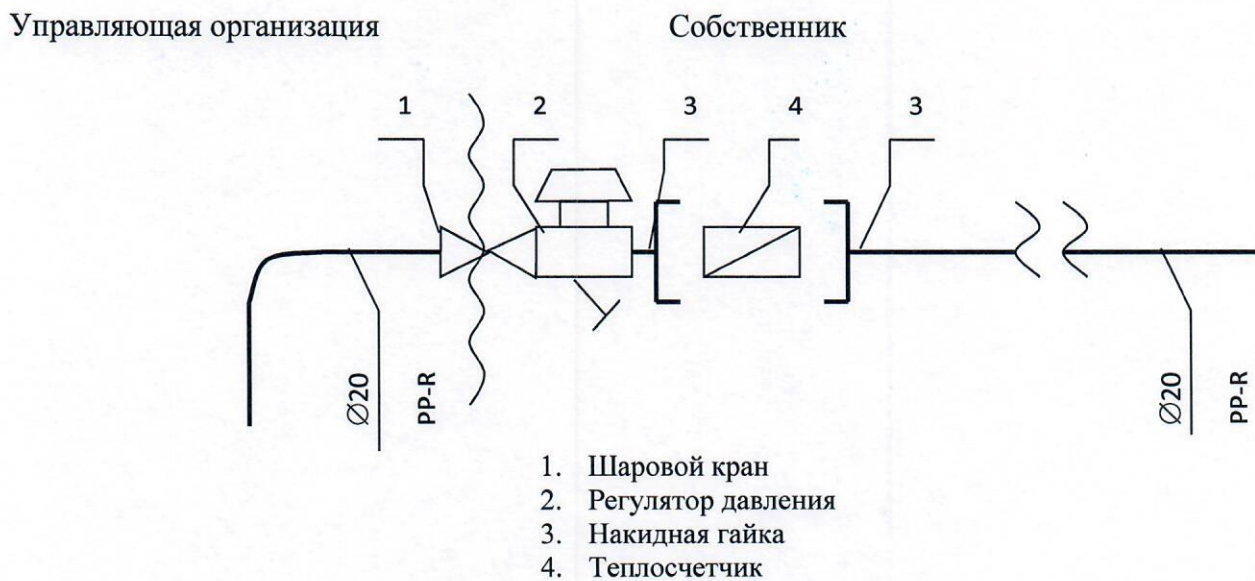
Схема



Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно вышеуказанной схеме до волнистой линии слева (включая шаровой кран).

2. При эксплуатации системы отопления

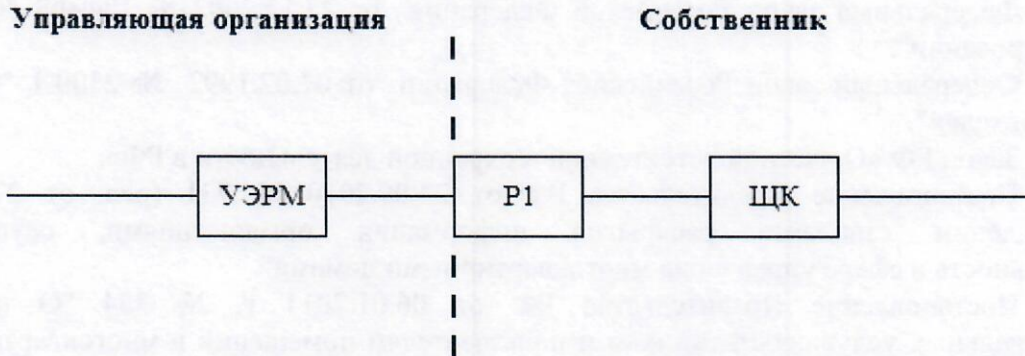
Схема



Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность системы отопления согласно вышеуказанной схемы до волнистой линии слева (включая шаровой кран).

3. При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру

Схема



УЭРМ - устройство этажное распределительное
Р1 - счётчик электронный, R-х тарифный
ЩК - щиток квартирный

Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно вышеуказанной схемы до прибора учета (пунктирной линии слева).

Управляющая организация

Застройщик

Директор

Лапин А.В.

Директор

Калинкович Д.И..



Застройщик

Управляющая организация

Приложение № 5
к Договору на управление многоквартирным домом
от «30» декабря 2019г.

Перечень нормативных документов

- Гражданский Кодекс РФ.
- Жилищный Кодекс РФ от 29.12.2014 № 188-ФЗ.
- Федеральный закон Российской Федерации от 27.12.2002 № 184-ФЗ "О техническом регулировании".
- Федеральный закон Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 "О защите прав потребителей".
- Закон РФ «О частной детективной и охранной деятельности в РФ».
- Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 (ред. от 27.09.2014) "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами".
- Постановление Правительства РФ от 06.01.2011 г. № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".
- Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 (ред. от 17.12.2014) "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам").
- Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ 27.09.2003 г. № 170.
- Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".
- Постановление Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда".
- Иные нормативно-правовые акты.

Управляющая организация

Застройщик

Директор

Лапин А.В.

Директор

Калинкович Д.И.

Застройщик

Управляющая организация

Приложение № 6
к Договору на управление многоквартирным домом
от «30» декабря 2019г.

ТАРИФЫ НА УСЛУГИ ПО СОДЕРЖАНИЮ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Наименование услуги	Стоимость на 1 кв.м., руб.
1. Расходы на содержание аппарата управления, согласно Приложению № 1 к Договору управления МКД	5,86
2. Расходы на ведение расчетов с жителями (квитанции, платежи), согласно Приложению № 1 к Договору управления МКД	1,50
3. Текущий ремонт	0
4. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий, согласно Приложению № 1 к Договору управления МКД	3,53
5. Содержание внутридомового инженерного оборудования и технических устройств, согласно Приложению № 1 к Договору управления МКД	5,44
6. Содержание наружного инженерного оборудования и технических устройств, согласно Приложению № 1 к Договору управления МКД	0,89
7. Уход за газонами и зелеными насаждениями, согласно Приложению № 1 к Договору управления МКД	0,95
8. Уборка придомовой территории, согласно Приложению № 1 к Договору управления МКД	2,34
9. Механизированная уборка прилегающей территории, согласно Приложению № 1 к Договору управления МКД	2,26
10. АДС	1,85
Итого	24,62

РАСХОДЫ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ И ОТОПЛЕНИЯ

Наименование услуги	Стоимость на 1 кв. м., руб.
Техобслуживание ИТП	2,01

РАСХОДЫ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ЛИФТОВОГО ХОЗЯЙСТВА

Наименование услуги	Стоимость на 1 кв. м., руб.
Обслуживание лифтового хозяйства	4,47

РАСХОДЫ ПО СИСТЕМЕ КОНТРОЛЯ И УПРАВЛЕНИЯ ДОСТУПОМ

Наименование услуги	Стоимость на 1 квартиру, руб.
СКУД	60,28

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

Наименование услуги	Стоимость на 1 кв. м., руб.
Текущий ремонт	2,00

НАРУЖНОЕ(УЛИЧНОЕ) ОСВЕЩЕНИЕ

Наименование услуги	Стоимость на 1 кв. м., руб.
Наружное освещение	По факту

РАСХОДЫ ПО ОХРАНЕ

Наименование услуги	Стоимость на 1

Застройщик _____

Управляющая организация _____

Охрана территории	квартиру, руб. 285,27
-------------------	--------------------------

Управляющая организация

Застройщик

Директор

Лапин А.В.



Директор

Калинкович Д.И.



Застройщик

Управляющая организация