**Договор управления №** 11/у. 2016
**многоквартирным домом № 95 по ул.** Кирова

г. Свободный «01» сентября 2016 года

**Общество с ограниченной ответственностью «ДомСервис» города Свободного**, далее - **Управляющая организация**, в лице генерального директора Губарь Олег Геннадьевич, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме (далее – **Собственники**) № 95 по ул. Кирова (далее – МКД), в лице Седуновой Зои Ивановны, действующий на основании протокола общего собрания, с другой стороны, (в дальнейшем при совместном упоминании - Стороны), заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом № 95 по ул. Кирова (далее - Договор) на основании протокола внеочередного общего собрания собственников помещений № 11 от «20» июля 2016 года и доверенностей, о нижеследующем.

## 1. Предмет Договора

1.1. По Договору Управляющая организация, действующая на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – лицензия) № 028 000101 выданной "30" 04 2015 г. Государственной жилищной инспекцией Амурской области, по заданию Собственников в течение согласованного срока, указанного в п. 7.1. Договора, за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом (далее - МКД), оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги согласно условиям договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

Состав и состояние общего имущества в МКД определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении №1 к настоящему договору.

Состав общего имущества МКД может быть изменен на основании решения общего собрания собственников помещений МКД, а также по другим основаниям в соответствии с действующим законодательством.

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме установлен в Приложении № 2 к настоящему договору и определяется с учетом минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", а также в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170.

1.2. Оказание прочих услуг Собственникам осуществляется в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации на основании отдельных соглашений.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Приказом Минрегиона России от 27.06.2012 N 252 "Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме", Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту

общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, иными положениями действующими в сфере гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

## 2. Обязанности и права Сторон

2.1. До заключения договора управления Управляющая компания проводит оценку технического состояния МКД и находящегося в нем общего имущества Собственников. О дате и времени проведения оценки технического состояния МКД подлежит извещению председатель совета МКД, в случае отсутствия совета МКД – собственник помещения в МКД, находящегося в муниципальной собственности, а в случае отсутствия таких помещений – Собственники.

По результатам оценки технического состояния МКД составляется соответствующий акт. Акт составляется в 2-х экземплярах, один из которых хранится у Управляющей организации, второй – у председателя совета МКД, в случае отсутствия совета МКД – собственника помещения в МКД, находящегося в муниципальной собственности, а в случае отсутствия таких помещений – копия акта направляется Собственникам МКД.

Составленный акт является основанием для формирования и внесения предложений Управляющей организацией Собственникам о перечне и стоимости работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

2.2. Обязанности Управляющей организации:

2.2.1. Заключить договор управления многоквартирным домом по результатам осмотра технического состояния многоквартирного дома.

2.2.2. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору с «01» сентября 2016 года при условии внесения Государственной жилищной инспекцией Амурской области изменений в реестр лицензий субъекта РФ.

Начало предоставления коммунальных услуг – дата поставки коммунального ресурса, определенная на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме.

В случаях, определенных ч.17,18 ст. 12 Федеральный закон РФ от 29.06.2015 N 176-ФЗ (ред. от 29.12.2015) "О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ» коммунальные услуги предоставляет ресурсоснабжающая организация.

2.2.3. Осуществлять управление МКД в соответствии с условиями Договора, обязательными требованиями законодательства и иными действующими нормативно правовыми актами Российской Федерации.

2.2.4. Предоставлять услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников, который определен Приложением №1 к настоящему договору.

2.2.5. Готовить и представлять первоначально, а также впоследствии не позднее второго квартала каждого календарного года и по мере объективной необходимости предложения Собственникам по вопросам содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД для их рассмотрения общим собранием Собственников.

Предложения по вопросам содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД должны также включать предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в МКД.

В целях доведения предложений по вопросам содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД, предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Управляющая организация направляет их председателю совета МКД (либо иному лицу, уполномоченному общим собранием Собственников, в случае отсутствия совета МКД), а также собственнику помещения, находящегося в муниципальной собственности, заказным письмом или вручает их под роспись. В случае отсутствия указанных лиц, Управляющая организация направляет предложения любому лицу из числа Собственников заказным письмом или вручает их под роспись. Одновременно Управляющая организация размещает на доске объявлений МКД информацию о месте и порядке ознакомления Собственников с данными предложениями. Управляющая организация не вправе отказать Собственнику в ознакомлении с данными

предложениями (включая право делать копии, фото, выписки из них).

2.2.6. Планировать, выполнять работы и оказывать услуги по содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД самостоятельно либо посредством обеспечения выполнения работ и оказания услуг третьими лицами, привеченными Управляющей организацией на основании заключаемых договоров. При этом Управляющая организация обязана заключить договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД, которые она не имеет возможности или не вправе выполнить (оказать) самостоятельно.

2.2.7. Осуществлять контроль выполнения работ и оказания услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД привлеченными Управляющей организацией третьими лицами, приемку результатов выполнения работ и оказания услуг этими лицами. Факт приемки результатов выполнения работ и оказания услуг в этих случаях фиксируется составлением письменного акта приемки, подписываемого Управляющей организацией и соответствующим третьим лицом. Составленный акт приемки относится к категории технической документации и иной документации, связанной с управлением МКД.

2.2.8. Принимать и хранить техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы. Управляющая организация не вправе уничтожать такие документы. В случае отсутствия, утраты или порчи технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов Управляющая организация должна принять меры к их восстановлению. При отсутствии (либо замене) необходимой технической документации при передаче МКД в управление Управляющей организации восстановить техническую документацию за счёт Собственников МКД. При утрате либо порчи по вине Управляющей организации необходимой технической документации восстановить её за счет Управляющей организации.

Управляющая организация также обязана хранить передаваемые ей Собственниками копии протоколов общих собраний Собственников и иных документов о проведении указанных собраний.

2.2.9. Бесплатно на основании письменных заявлений предоставлять любому из Собственников для ознакомления техническую документацию на МКД, иные связанные с управлением МКД документы, в том числе копии протоколов общих собраний Собственников и иных документов о проведении указанных собраний, в случае, если они передавались Управляющей организации.

На основании письменных заявлений Собственников бесплатно выдавать заверенные копии Договора.

Указанные в абзаце 1 настоящего пункта документы предоставляются для ознакомления, а копия Договора выдается не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента поступления в Управляющую организацию соответствующего заявления.

2.2.10. В случае принятия общим собранием Собственников решения о смене способа управления МКД, истечения Договора или досрочного расторжения Договора, передать по акту приема-передачи в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации, техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы организации, выбранной Собственниками для управления МКД, органу управления товарищества собственников жилья или кооператива либо, в случае непосредственного управления Собственниками, одному из Собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления МКД, или, если такой собственник не указан, председателю совета МКД или органу местного самоуправления (при наличии в МКД помещений, находящихся в муниципальной собственности), а при отсутствии в МКД помещений, находящихся в муниципальной собственности, любому Собственнику в этом доме.

2.2.11. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о Собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров, включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

2.2.12. Готовить и представлять Собственникам предложения о передаче объектов общего имущества Собственников в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора.

В интересах Собственников и на основании соответствующих решений общего собрания Собственников вступать в правоотношения с третьими лицами в целях обеспечения использования

общего имущества Собственников третьими лицами на возмездной основе.

Денежные средства, полученные Управляющей организацией от третьих лиц в результате передачи им в пользование общего имущества Собственников, в том числе за размещение наружной рекламы на фасадах, стенах, лоджиях, балконах и ином общем имуществе МКД, после вычета налогов и сборов, установленных действующим законодательством Российской Федерации, и вычета 25% вознаграждения Управляющей организации, направлять на финансирование работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

2.2.13. Предоставлять Собственникам и пользователям помещений в МКД коммунальные услуги, соответствующие обязательным требованиям качества, приведенным в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов. Перечень предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг приводится в Приложении № 3.

В целях обеспечения предоставления Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг Управляющая организация обязана заключить договоры ресурсоснабжения (купли-продажи, поставки теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения) с ресурсоснабжающими организациями на условиях, определенных на общем собрании собственников помещений МКД, а также договоры на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Указанный в приложении №3 перечень коммунальных услуг может быть изменен Управляющей организацией при изменении состава общего имущества в МКД, а также при принятии Собственниками помещений на общем собрании решений о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями либо в случае изменения гражданского или жилищного законодательства Российской Федерации.

2.2.14. Вести претензионную, исковую работу при выявлении нарушений, допущенных привлеченными третьими лицами, обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников.

2.2.15. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации или Договором, осуществлять взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД.

2.2.16. Оформлять платежные документы и ежемесячно, до 05 числа месяца, следующего за расчетным, направлять (вручать) их Собственникам и пользователям помещений в МКД. Платежные документы должны быть оформлены в соответствии с требованиями, предъявляемыми к ним законодательством Российской Федерации.

2.2.17. Вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации.

2.2.18. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Совету МКД, либо председателю Совета МКД, либо лицу, уполномоченному на получение документов от Управляющей компании, а в случае их отсутствия, любому Собственнику помещения по письменному обращению, отчета по исполнению договора за предыдущий календарный год, оформленный в письменной форме.

Ежегодный отчет Управляющей организации о выполнении Договора размещается Управляющей организацией на досках объявлений в МКД, а также, по заявлению председателя Совета МКД, либо Совета МКД, направляется председателю совета МКД либо в Совет МКД.

В ежегодный отчет включаются следующие сведения:

1) адрес МКД;

2) объем выполненных работ и услуг по Договору;

3) о случаях и объемах (в рублях) перерасчета Собственникам платы за некачественное выполнение или невыполнение Управляющей организацией работ и услуг по Договору, с разбивкой по их видам;

4) о третьих лицах, привлеченных Управляющей организацией для выполнения соответствующих работ и услуг по Договору;

5) о размере задолженности Собственников перед Управляющей организацией по Договору;

7) о действующих в отчетный период тарифах с указанием периода их действия, если в течение отчетного периода изменялся их размер.

2.2.19. Принимать и рассматривать обращения любого из Собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном законодательством РФ или Договором.

2.2.20. Организовать и обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

2.2.21. Составлять по требованию Собственников акты по фактам несвоевременного и (или) некачественного предоставления коммунальных услуг и выполнения работ (оказания услуг) по содержанию и ремонту общего имущества Собственников в порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ.

При предоставлении в расчетном периоде потребителю коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при несвоевременном и (или) некачественном выполнении работ (оказании услуг) по содержанию и ремонту общего имущества, по письменному обращению собственника помещения обязана уменьшить размер платы за коммунальную услугу, содержание и ремонт за расчетный период, вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги (работы) в рамках и порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 25.12.2015) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

2.2.22. Обеспечивать устранение недостатков коммунальных услуг, недостатков услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в сроки, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2.2.23. Производить осмотры МКД, общего имущества МКД, находящееся в жилых и нежилых помещениях, инженерно-технического оборудования, подготовку к сезонной эксплуатации в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

Привлекать для участия в проведении осмотров председателя совета МКД (или членов совета МКД, уполномоченных председателем совета МКД на основании простой письменной доверенности), а в случае отсутствия совета МКД – иное лицо, уполномоченное общим собранием собственников, а также собственника помещения, находящегося в муниципальной собственности.

В этих целях Управляющая организация заблаговременно (не менее чем за 5 рабочих дней) уведомляет указанных лиц о дате и времени проведения осмотра, путем вручения соответствующего уведомления под роспись либо направляет заказным письмом, а также размещает указанную информацию на доске объявлений МКД.

2.2.24. Обеспечить наличие в МКД доски объявлений.

Доска объявлений размещается в месте, приближенном к источнику освещения помещения общего пользования.

2.2.25. Информировать Собственников путем размещения на досках объявлений сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, предстоящем ремонте общего имущества, информацию о собраниях, о результатах общих собраний в МКД в установленные законодательством сроки.

2.2.26. Прекратить предоставление коммунальных услуг, оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников, управление МКД и предъявление за эти услуги и работы платежных документов Собственникам с даты расторжения Договора по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации.

2.2.27. С даты прекращения действия Договора расторгнуть с ресурсоснабжающими организациями договоры, заключенные Управляющей организацией, в целях обеспечения предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в МКД.

2.2.28. Нести риски и отвечать за последствия, связанные с неполучением по месту своего нахождения, указанному в Договоре и ЕГРЮЛ, корреспонденции, направляемой Собственниками в адрес Управляющей организации.

2.2.29. Проводить прием Собственников согласно расписанию приема граждан, рассматривать поступающие от них жалобы, претензии и предложения по вопросам, связанным с исполнением обязательств и реализацией прав по Договору. В течение 30-ти календарных дней предоставлять ответы на обращения граждан.

2.2.30. Обеспечить ведение регистрационного учета граждан, проживающих в помещениях МКД, осуществлять выдачу по заявлениям Собственников или граждан, зарегистрированных в жилых помещениях в МКД, справок о составе семьи, выписок из поквартирных карт, справок о состоянии лицевых счетов и т.д., если иное не предусмотрено законодательством РФ.

2.2.31. Принимать участие в приемке общедомовых, индивидуальных, общеквартирных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством и нормативно-правовыми актами.

2.2.32.Взыскивать плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги, пени, начисленные в соответствии с действующим законодательством с Собственников помещений, нанимателей.

2.2.33.По решению общего собрания Собственников помещений устанавливать общедомовые приборы учёта потребления коммунальных ресурсов, их техническое обслуживание и поверку за счёт средств Собственников помещений МКД.

2.2.34.Уведомлять Собственников о проведении необходимых работ, не предусмотренных настоящим договоров и проведение которых должно быть осуществлено для обеспечения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности общего имущества МКД.

Управляющая организация приступает к выполнению таких работ только после принятия на общем собрании собственников помещений решения о проведении таких работ, об источнике финансирования и порядке проведения таких работ, и заключения дополнительного соглашения к настоящему договору.

2.2.35. Выполнять без согласования с Собственниками, но за счет средств Собственников, работы направленные на ликвидацию аварийных ситуаций, предотвращение угрозы жизни и безопасности проживания собственников и пользователей помещений и сохранности имущества Собственников и общего имущества МКД.

Подтверждением необходимости выполнения таких работ является акт обследования (внеплановый осмотр) МКД. Подтверждением стоимости выполненных работ - акт выполненных работ.

2.2.36. Осуществлять иные действия, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

**2.3. Обязанность Собственников:**

2.3.1. Передавать Управляющей организации для хранения протоколы общих собраний Собственников и иной документации о проведении указанных собраний, а также направлять копии указанных документов собственнику помещений МКД, находящихся в муниципальной собственности.

Лицом, ответственным за передачу Управляющей организации для хранения копии протоколов общих собраний Собственников и иной документации о проведении таких собраний, является председатель Совета МКД (инициатор соответствующего собрания). Передача документации, предусмотренной абзацем 1 настоящего пункта, осуществляется любым способом, позволяющим отследить факт их получения Управляющей организацией.

Председатель Совета МКД (инициатор общего собрания Собственников) обязан хранить документацию (оригиналы) о проведении соответствующего собрания.

2.3.2. С момента возникновения права собственности на помещение в МКД своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание текущий ремонт общего имущества МКД, управление и коммунальные услуги. Основанием для внесения платы является представленный платежный документ.

2.3.3. Соблюдать правила пожарной безопасности, правила пользования жилыми помещениями и другие требования действующего законодательства Российской Федерации.

2.3.4. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (ф.и.о., контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника, в случае его временного отсутствия

на случай проведения аварийных работ.

2.3.5. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении количества лиц, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.

2.3.6. По требованию Управляющей организации и в согласованные с Собственником сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки.

2.3.7. Председатель совета МКД, орган местного самоуправления (при наличии в МКД помещений, находящихся в муниципальной собственности) или иное лицо из числа Собственников не позднее одного месяца со дня получения предложений Управляющей организации, предусмотренных подпунктами 2.1., 2.2.5, 2.2.34, 2.2.35 Договора, обязаны в течение 10-ти дней инициировать общее собрание Собственников МКД, включив в повестку общего собрания рассмотрение предложений Управляющей организации.

Собственники обязаны рассмотреть на общем собрании предложения Управляющей организации, включенные в повестку.

Споры по вопросам об утверждении общим собранием Собственников предложений Управляющей организации, предусмотренных подпунктами 2.1, 2.2.5, 2.2.34, 2.2.35 Договора, могут быть разрешены в судебном порядке.

2.3.8. Собственники нежилых помещений в МКД представляют Управляющей организации информацию о наличии у них договоров с ресурсоснабжающими организациями на предмет поставки коммунальных ресурсов и условиях такого договора о порядке расчетов.

2.3.9. Соблюдать действующие в соответствующем муниципальном образовании правила содержания домашних животных, не допуская порчи и загрязнения общего имущества Собственников.

**2.3.10. Не допускать проведения незаконной перепланировки и (или) переоборудования помещений. В случае проведения (после получения всех предусмотренных действующим законодательством разрешений) перепланировки и (или) переоборудования помещений, в тридцатидневный срок уведомить о данном факте Управляющую организацию.**

**При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящихся в собственности Собственника помещений, а также устройств, уведомить Управляющую организацию о проведении таких работ до начала таких работ.**

2.3.11. Согласовывать установку общих (квартирных) приборов учета в коммунальной квартире и индивидуальных приборов учета с Управляющей организацией, не производить их установку без ее соответствующего разрешения.

2.3.12. В случае отчуждения собственности произвести предоплату за услуги по содержанию и текущему ремонту жилья и коммунальные услуги за месяц вперед до момента регистрации права собственности на нового собственника в установленном законом порядке.

2.3.13. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

2.3.14. Нести ответственность за сохранность и работоспособность общеквартирных и индивидуальных приборов учета.

2.3.15. Осуществлять иные действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

2.3.15. Своевременно, самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных и индивидуальных приборов учета и предоставлять Управляющей организации (либо ООО «ЕРКЦ») 25 числа текущего месяца. Показания общеквартирных и индивидуальных приборов учета предоставляются одним из собственников помещения или нанимателем по согласованию порядка такого предоставления между собственниками жилых помещений.

2.3.16. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях Общего имущества в многоквартирном доме.

2.3.17. Уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома в фонд капитального ремонта.

2.3.18.Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования взрывоопасные, пожароопасные и загрязняющие воздух вещества и предметы.

2.3.19. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены мест общего пользования. При производстве ремонтных работ в жилых/нежилых помещениях не допускать засорение, захламление строительным мусором мест общего пользования;

2.3.20. Обеспечивать сохранность и не допускать порчи общего имущества, находящегося в жилых/нежилых помещениях.

2.3.21. Обеспечивать Управляющей организации свободный и беспрепятственный доступ для осмотра и ремонта общего имущества, находящегося в жилых/нежилых помещениях.

2.3.22. Не заставлять, не захламлять и не загромождать общее имущество, находящееся в жилом/нежилом помещении Собственника.

2.3.23. Проводить общие собрания помещений в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерацией.

2.4. Наймодатели и Арендодатели, соответственно, принадлежащих им помещений, государственного и муниципального жилищного фонда, обязаны:

2.4.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему договору, в течение 10 дней с даты заключения настоящего договора, или Соглашений об изменении условий договора направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной Управляющей организации, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим договором. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего договора Наймодатель (Арендодатель) обязан представлять нанимателям (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.

2.4.2. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 3 дней с даты заключения настоящего договора.

2.4.3. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов в срок не позднее 5 рабочих дней с даты произошедших изменений.

2.4.4. На период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества, коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным п.п. 4.2 - 4.4 настоящего договора.

2.4.5. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту сданных в наем жилых помещений и (или) переданных в пользование иным лицам нежилых помещений и устройств, находящихся в таких помещениях и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить Управляющую организацию о сроках и порядке проведения таких работ, а при намерении привлечь Управляющую организацию к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

2.4.6. Предоставлять претензии по качеству коммунальных ресурсов, а также по качеству оказания услуг и работ по настоящему договору в течение 10 рабочих дней.

Разрешать спор по оказанию некачественных услуг и работ, а также предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества в досудебном порядке путем подачи письменных обращений в управляющую компанию.

2.4.7. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.5. Управляющая организация имеет право:

2.5.1. Если это не противоречит законодательству Российской Федерации, самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.5.2. Допускать перерывы в обеспечении Собственников коммунальными услугами для проведения ремонтных и профилактических работ на срок, не превышающий установленную законодательством продолжительность.

2.5.3. Требовать внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.5.4. Требовать допуска в занимаемое Собственником помещение работников или представителей Управляющей организации, в заранее согласованное время, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

В случае возникновения экстренной, аварийной ситуации форс-мажорного характера, последствия которой угрожают жизни и здоровью граждан, дальнейшему разрушению общего имущества многоквартирного дома, порчи имущества других Собственников дома Управляющая организация самостоятельно определяет необходимый объем работ, сроки восстановительных работ, их стоимость, и соответственно осуществляет необходимые ремонтные работы. Стоимость проведенных работ оплачивается Собственниками дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией на основании Акта выполненных работ платежным документом, счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных ремонтно-восстановительных работ, их общая сметная стоимость, размер ежемесячного платежа. Платежи должны осуществляться Собственником до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

2.5.5. Приостанавливать или ограничивать в случаях и порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, подачу потребителю коммунальных ресурсов.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не является расторжением договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.

2.5.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта, подписанного Собственником либо председателем совета многоквартирного дома, имеет право начислить оплату коммунальных услуг по нормативу потребления исходя из фактического количества проживающих за период не более 3 лет.

При выявлении Управляющей организацией фактов не соответствия деятельности, осуществляемой в нежилых помещениях, и характеристик такой деятельности, предоставляемых собственником нежилого помещения, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за коммунальные услуги за период, не превышающий 3 года.

2.5.7. В случае не предоставления Собственником, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда до 25 числа текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета в помещениях, производить расчет размера платы за коммунальные услуги с использованием утвержденных на территории города Свободного нормативов потребления коммунальных услуг с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления сведений о показаниях приборов учета, либо по данным контрольной проверки, проведенной Управляющей организацией.

2.5.8. Производить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб на них не реже 4 раз в год, а если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении потребителя, то не чаще 1 раза в 6 месяцев.

2.5.9. Осуществлять иные действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

**2.5.10. В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав иных собственников по безопасному проживанию и сохранности их имущества, и при этом, если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения и при отсутствии у Управляющей организации сведений о местонахождении пользователя помещения, Управляющая организация имеет право вскрыть помещение собственника, пользователя в присутствии правоохранительных органов, с обязательным составлением акта.**

2.5.11. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или пользователей помещений.

2.6. Собственник имеет право:

2.6.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по Договору.

2.6.2. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

2.6.3. Быть в порядке и случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации, полностью или частично освобожденным от оплаты жилищно-коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период непредставления коммунальных услуг.

2.6.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

## 3. Контроль и приемка выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД по Договору.

3.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору управления осуществляется советом МКД, председателем Совета МКД или непосредственно Собственниками.

3.2. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору осуществляется в следующих формах:

3.2.1. Предоставление Управляющей организацией информации по запросу председателя (иного уполномоченного лица) совета МКД не позднее 30 календарных дней с даты обращения:

- о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества Собственников;
- о возможности для контрольных осмотров общего имущества Собственников помещений в МКД;
- о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору;
- об использовании денежных средств, поступивших в результате осуществления деятельности по предоставлению общего имущества Собственников помещений в МКД в пользование третьим лицам (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.);
- о состоянии расчетов Управляющей организации с Собственниками и ресурсоснабжающими организациями, размере задолженности за истекший расчетный период (месяц или год);

3.2.2. Участие председателя совета МКД (иного уполномоченного лица, а в случае отсутствия председателя Совета МКД и Совета МКД любого Собственника помещений данного дома) совместно с Управляющей организацией:

- в осмотрах общего имущества Собственников помещений в МКД;
- в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- в приемке всех видов работ по содержанию и текущему ремонту, а также по подготовке МКД к сезонной эксплуатации;
- в проверке объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- в снятии показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов.

Управляющая организация уведомляет любым способом, позволяющим определить получение

такого уведомления, председателя совета МКД, собственника помещения, находящегося в муниципальной собственности, а в случае их отсутствия, любое лицо из числа Собственников о дате, времени и месте проведения мероприятий, из числа указанных в п. 2.2., за 5 (пять) рабочих дней до их проведения.

3.2.3. По итогам проведения мероприятий из числа указанных в пункте 3.2.2 Договора составляется акт, подписываемый Управляющей организацией и лицом, указанным в пункте 3.2.2 Договора.

3.3. Результат выполненных Управляющей организацией работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД по Договору подлежит приемке Собственниками, о чем составляется акт.

3.4. Ежемесячно, с 20- го по 30-е число каждого месяца, акт приемки выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД по Договору составляется Управляющей организацией и подписывается председателем совета МКД, собственником помещений в МКД, находящихся в муниципальной собственности, а в случае отсутствия совета МКД и муниципальных помещений хотя бы одним собственником жилого помещения в МКД. Председатель совета МКД, собственник помещений в МКД, находящихся в муниципальной собственности, а при отсутствии совета МКД и муниципальных помещений, собственник жилого помещения в МКД, которому направлен для подписания акт приемки, в случае отказа от его подписания направляет в адрес Управляющей организации письменное обоснование причин такого отказа в течение 10-ти дней.

В случае отказа председателя Совета МКД от подписи в акте приемки выполненных работ без письменного обоснования причин отказа, а также в случае отказа членов Совета МКД, лица, уполномоченного общим собранием для подписания акта, собственников помещений от подписи в акте приемки выполненных работ без письменного обоснования причин отказа, а также при отсутствии претензий собственников помещений по качеству выполненных работ в течении 10-ти дней с даты составления акта, работы, указанные в акте считаются выполненными в полном объеме и надлежащего качества.

3.5. Советом МКД совместно с Управляющей организацией составляются акты о нарушении условий Договора. Акт о нарушении составляется по требованию любой из Сторон Договора в случае:

- неправомерных действий Собственников;
- необеспечения необходимого качества услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Собственников;
- нарушения требований к качеству предоставления коммунальных услуг;
- причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников и (или) проживающих в помещении МКД граждан;
- причинения вреда общему имуществу Собственников.

3.6. Акт, предусмотренный пунктом 3.5 Договора должен содержать следующую информацию:

- дату и время его составления;
- дату, время и характер, продолжительность нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников (нанимателей);
- при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка повреждений имущества;
- разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта;
- подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

## 4. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги

4.1. Цена договора определяется Сторонами договора в размере стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, что составляет плату за содержание и ремонт жилого помещения.

4.2.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения составляет ___ руб. в месяц за 1 кв.м. общей площади помещения в МКД. Плата за содержание и текущий ремонт жилого помещения устанавливается на срок не менее одного года.

В случае пролонгации настоящего договора размер платы договорной стоимости работ и услуг

подлежит ежегодной индексации в размере 6,8 %, начиная со второго года действия договора.

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД с расшифровкой оплаты за каждый вид работ и услуг предусмотрен Приложением №2.

Стоимость иных работ и услуг определяется Управляющей организацией исходя из расценок Управляющей организации.

Разница между подрядно-договорной стоимости и суммой фактических затрат Управляющей организации на выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома признается экономией Управляющей организации, которая не уменьшает стоимость выполненных работ и услуг.

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД может быть изменен по решению общего собрания собственников помещения МКД с согласованием Управляющей организацией и заключением дополнительного соглашения оформленного в письменной форме.

4.3. В случае изменения размера платы за содержание жилья Управляющая организация обязана направить Собственникам предложения об установлении размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на будущий период, которые включают финансовое обоснование предлагаемых услуг и работ по каждому виду (с подробным расчетом), их объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания, в том числе с указанием на стоимость услуг и работ, выполняемых подрядчиками Управляющей организации.

В этих целях Управляющая организация направляет предложения председателю совета МКД (либо иному лицу, уполномоченному общим собранием Собственников в случае отсутствия совета МКД), а также собственнику помещения, находящегося в муниципальной собственности заказным письмом или вручает их под роспись. В случае отсутствия указанных лиц, Управляющая организация направляет предложения любому лицу из числа Собственников заказным письмом или вручает их под роспись. Одновременно Управляющая организация размещает на доске объявлений МКД информацию о месте и порядке ознакомления Собственников с данными предложениями. Управляющая организация не вправе отказать Собственнику в ознакомлении с данными предложениями (включая право делать копии, фото, выписки из них).

Собственники с учетом предложений Управляющей организации обязаны в течение 20 календарных дней провести общее собрание на предмет установления размера платы на будущий период на основании утвержденных на общем собрании перечней работ и услуг.

Если новый размер платы Собственниками не утвержден, Управляющая организация в соответствии ч.4 ст. 158 ЖК РФ вправе обратиться в орган местного самоуправления за установлением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для данного МКД.

В период до установления органом местного самоуправления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, применяется ранее действующий размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.4. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере, путём размещения соответствующей информации в платежном документе, выставляемом Собственникам.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. В размер платы за коммунальные услуги включается плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды многоквартирного жилого дома.

При изменении тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация производит Собственнику соответствующий перерасчет со дня их изменения без внесения изменений в настоящий договор.

4.6. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги в случае оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами,

превышающими установленную продолжительность производится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.7. Собственники вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги на основании:

1) платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе, в порядке установленном жилищным законодательством), представленных не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

2) информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, размещенной в системе или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Информацией о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг являются сведения о начислениях в системе, сведения, содержащиеся в представленном платежном документе по адресу электронной почты потребителя услуг или в полученном посредством информационных терминалов платежном документе.

4.7.1. Не использование Собственником занимаемого помещения в доме не является основанием для не внесения платы за управление, содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и отопление.

**4.8. В случае несвоевременного или неполного внесения платы за жилое помещение, собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, определённом п.14.ст.155 Жилищного кодекса РФ.**

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

4.10.При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

4.11.При изменении гражданского и жилищного законодательства РФ в части изменения платы за содержание жилья Управляющая организация обязана за 30 календарных дней до изменения размера платы предупредить Собственников помещений. Данная информация размещается на досках объявления, либо направляется Председателю Совета МКД, Совету МКД или собственнику помещения, находящегося в муниципальной собственности заказным письмом или вручает их под роспись. В случае отсутствия указанных лиц, Управляющая организация направляет предложения любому лицу из числа Собственников заказным письмом или вручает их под роспись.

4.12. В случае расторжения настоящего договора, исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае прекращения или аннулирования лицензии в соответствии со статьей 199 ЖК РФ Управляющая организация обязана надлежащим образом исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации до дня:

1) возникновения в соответствии с частью 7 статьи 162 ЖК РФ обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;

2) возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом, заключенному управляющей организацией с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

4) в иных случаях предусмотренных жилищным законодательством.

Собственники обязаны в полном объеме вносить плату за содержание жилья на условиях оговоренных настоящим договором до наступления событий указанных в абзаце 1 настоящего пункта.

## 5. Ответственность

5.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.1.1. В случае не обеспечения доступа Управляющей организации для осмотра и ремонта общего имущества Собственники несут ответственность за невыполнение работ Управляющей организации и возникновение аварийных ситуаций, а также ответственность за порчу личного имущества собственников других помещений, компенсаций морального вреда собственникам помещений перед другими собственниками помещений и управляющей организацией в результате возникновения аварийной ситуации.

5.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме договорных обязательств принятых с момента вступления Договора в силу.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за действия и бездействие третьих лиц, привлеченных ею в целях исполнения обязательств по Договору.

5.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере, установленном действующим законодательством.

5.5. Стороны самостоятельно друг перед другом, а в случаях, предусмотренных законом, перед третьими лицами несут ответственность за качество и сроки исполнения обязательств по Договору, а также иных обязательств, связанных с управлением МКД, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5.6. При истечении нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, в случае не принятия Собственниками необходимых мер, предусмотренных законодательством, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатационного оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.7.Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам Собственника, нанимателей, арендаторов государственного или муниципального жилищного фонда, в том числе по обязательным платежам: плате за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;
- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- за использование Собственником, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- за не обеспечение Собственником, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда своих обязательств, установленных настоящим договором;
- за аварии, произошедшие не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

5.8. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

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

1. в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

2. их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.10. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении

вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные
справки соответствующих государственных органов.

## 6. Особые условия

6.1. Все приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой его частью. Приложение действительно при условии подписания его Сторонами. Отсутствие в приложении к Договору подписей Сторон означает недействительность соответствующего приложения и отсутствие достигнутого между Сторонами согласия по нему.

6.2. Условия Договора, ущемляющие права Собственников по сравнению с правилами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации, ничтожны.

6.3. Условия Договора подлежат исполнению, в том числе частичному, соответствующей Стороной, если такие условия (части условий) не противоречат законодательству Российской Федерации на момент исполнения соответствующего обязательства по Договору.

## 7. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора.

7.1. Договор считается заключенным с даты его подписания сторонами.

Срок действия договора - один год с даты начала управления многоквартирным домом.

При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие предусмотрены Договором.

В случае отказа от пролонгации Договора Управляющая организация не позднее, чем за 1 месяц до истечения срока действия Договора, уведомляет о своем отказе председателя совета МКД либо Собственников средствами почтовой связи либо вручает под роспись уведомления об отказе от пролонгации Договора либо размещает информацию на доске объявлений.

7.2. Управляющая организация не вправе в одностороннем порядке изменить условия Договора.

7.3. Договор может быть досрочно расторгнут:

7.3.1. по инициативе Собственников в случаях, предусмотренном действующим законодательством.

Основанием для расторжения Договора по инициативе Собственников является поступление в адрес Управляющей организации от председателя совета МКД либо лица из числа Собственников, уполномоченного общим собранием собственников помещений в МКД, а в случае их отсутствия от любого лица из числа Собственников письменного уведомления о принятом на общем собрании Собственников решении с приложением копии этого решения. В этом случае Договор прекращает свое действие по истечении двух месяцев со дня получения Управляющей организации уведомления, предусмотренного настоящим пунктом Договора.

7.3.2. по инициативе Управляющей компании (в судебном порядке):

- в случае превышения суммы задолженности по оплате за услуги по содержанию и текущему ремонту жилья и коммунальным услугам свыше 60% от суммы начисления по всем жилым и нежилым помещениям в течение 6 месяцев подряд;

- в случае, если Собственники помещений допустили (допускают) бесхозяйственное обращение и нарушение содержание правил пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории, что приводит к невозможности содержания многоквартирного дома и придомовой территории в рамках условий договора, а также обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан.

7.3.3. прекращение договора в связи с исключением сведений об МКД из реестра лицензий по основаниям:

– определена дата окончания действия договора;

– по решению Государственной жилищной инспекции Амурской области (ч.5 ст. 198 ЖК РФ), а также в связи с аннулированием лицензии или прекращением срока её действия;

– в порядке и сроки, установленные ч.3 ст. 200 ЖК РФ.

7.4. Договор, может быть, досрочно расторгнут по письменному соглашению Сторон. Соглашение Сторон о расторжении Договора считается действительным при условии его утверждения на общем собрании Собственников, либо подписанный уполномоченным лицом, имеющим право подписания договора управления и дополнительных соглашений к нему.

7.5. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты не позднее одного месяца с момента расторжения настоящего Договора.

7.6. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 8. Заключительные положения

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

Претензии по качеству коммунальных ресурсов, а также по качеству оказания услуг и работ по настоящему договору разрешаются в течение 10 рабочих дней в досудебном порядке путем подачи письменных обращений в управляющую компанию. В случае невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

8.2. Все изменения и дополнения к Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, утверждаемого на общем собрании Собственников, либо подписанный председателем Совета МКД, являющегося неотъемлемой частью Договора.

8.3. Настоящий Договор является обязательным для всех Собственников с момента его подписания Сторонами.

8.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр подлежит хранению у председателя совета МКД, или иного лица, уполномоченного общим собранием собственников помещений, в случае отсутствия совета МКД, второй экземпляр – у Управляющей организации.

## 9. Перечень приложений к Договору

Приложение №1. Состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение №2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение №3. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам Управляющей организацией.

Приложение №4. Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение №5. Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

## 10. Юридический адрес и реквизиты

**Собственник**

**Управляющая организация**

**Общество с ограниченной ответствен-ностью «ДомСервис» города Свободного**
Адрес: г. Свободный, ул. Дзержинского, 66
ИНН 2807016098 КПП 280701001
ОГРН 1102807001131
р/с 40702810800210076611
«Азиатско-тихоокеанский банк» (ОАО) г.Благовещенск
к/с 30101810300000000765 БИК 041012765

Генеральный директор ООО «ДомСервис»
_____О.Г. Губарь
МП



Сёс - /Седунова З.И./

**Приложение № 1**
к договору №___управления многоквартирным домом №____
по _____
от "__" _____ 2016 г.

**Состав и состояние**
**общего имущества в многоквартирном доме**
**(приводится применительно к конкретному многоквартирному дому)**

1. В состав общего имущества включаются:

| **Вид объектов общего имущества, в соответствии Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 25.12.2015)** | **Общее имущество, принятое Управляющей организацией на содержание (описание элементов)** | **Техническое состояние (качественные характеристики)** |
|---|---|---|
| а) 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:<br>- межквартирные лестничные площадки,<br>- лестницы,<br>- лифты, лифтовые и иные шахты,<br>- коридоры,<br>- колясочные,<br>- чердаки,<br>- технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки);<br>- 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); | | |
| б) крыши; | | |
| в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); | | |
| г) 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); | | |
| д) 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):<br>- 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-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;<br>- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;<br>- 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 до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях; | | |
| е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и | | |

| | | |
|---|---|---|
| границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства; | | |
| ж) 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. | | |

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.

**Собственник**

Седунова З.И.

**Управляющая организация**

**Общество с ограниченной ответствен-ностью «ДомСервис» города Свободного**
Адрес: г. Свободный, ул. Дзержинского, 66
ИНН 2807016098 КПП 280701001
ОГРН 1102807001131
р/с 40702810800210076611
«Азиатско-тихоокеанский банк» (ОАО) г.Благовещенск
к/с 30101810300000000765 БИК 041012765

Генеральный директор ООО «ДомСервис»
_____ О.Г. Губарь
МП

**Приложение № 3**
к договору№___управления многоквартирным домом №___
по ул. _____
от "__" _____ 2016 г.

**ПЕРЕЧЕНЬ**
**коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам Управляющей организацией**
*(определяется в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома)*

| № | Виды коммунальных услуг | Условия предоставления коммунального ресурса (согласно Примечанию) |
|---|---|---|
| 1. | Отопление | Предоставление коммунальной услуги - с даты заключения договора о приобретении коммунального ресурса. |
| 2. | Водоотведение | Предоставление коммунальной услуги - с даты заключения договора о приобретении коммунального ресурса. |
| 3. | Холодное водоснабжение | Договор приобретения коммунального ресурса по холодному и горячему водоснабжению заключается при условии предоставления Ресурсоснабжающей организацией документов, подтверждающих качество коммунального ресурса в соответствии с требованиями СанПиНа, а именно заключение по гигиенической оценке результатов лабораторных исследований качества коммунального ресурса на вводе в многоквартирный дом, проведенной Ресурсоснабжающей организацией при участии Управляющей компании. |
| 4. | Горячее водоснабжение | |

Примечание: Начало предоставления коммунальных услуг – дата приобретения коммунального ресурса, определенна на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме.

**Собственники**

Седунова З.И.

**Управляющая организация**

**Общество с ограниченной ответствен-ностью**
**«ДомСервис» города Свободного**
Адрес: г. Свободный, ул. Дзержинского, 66
ИНН 2807016098 КПП 280701001
ОГРН 1102807001131
р/с 40702810800210076611
«Азиатско-тихоокеанский банк» (ОАО) г.Благовещенск
к/с 30101810300000000765 БИК 041012765

Генеральный директор ООО «ДомСервис»
_____О.Г. Губарь
МП

**Приложение № 4**
к договору №___ управления многоквартирным домом №___
по ул. _____
от "__" _____ 2016 г.

**Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме**

| **Неисправности конструктивных элементов и оборудования Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером** | **Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме** |
|---|---|
| **I. Аварийные работы** | |
| 1) Протечки в отдельных местах крыши (кровли) | Не более 1 суток |
| 2) Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения | Не более 1 суток |
| 3) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием) | Немедленно |
| 4) Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих Дом, отключение системы Многоквартирного дома или силового электрооборудования | При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч. |
| 5) Неисправности во вводно-распредительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников | Не более 3 часов |
| 6) Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения | Не более 3 часов |
| 7) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети) | Немедленно |
| 8) Неисправности пожарной сигнализации и средств тушения | Немедленно |
| **II. Прочие непредвиденные работы** | |
| 9) Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений | Не более 5 суток |
| 10) Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций Дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций | Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны) |
| 11) Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий и других архитектурных элементов, установленных на фасадах, со стенами | Немедленное принятие мер безопасности |
| 12) Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами | Не более 3 суток |
| 13) Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, | а) в зимнее время Не более 1 суток |

| | |
|---|---|
| форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования: | б) в летнее время Не более 3 суток |
| 14) Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах) | Не более 1 суток |
| 15) Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее принятием мер обрушению | Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности) |
| 16) Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования | Не более 3 суток |
| 17) Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами | Не более 5 суток |
| 18) Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников) | Не более 3 суток |
| 19) Неисправности лифта | Не более 1 суток |
| 20) Неисправности оборудования мусоропроводов | Не более 1 суток |
| 21) Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав Дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровья граждан | Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности) |
| 22) Трещины и неисправности в печах, очагах, дымоходах и газоходах в помещениях общего пользования, способные вызвать отравление граждан дымовыми газами и угрожающие пожарной прекращением эксплуатации до безопасности здания | Не более 1 суток (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления) |

**Собственник**

Седунова З.И.

**Управляющая организация**

**Общество с ограниченной ответствен-ностью «ДомСервис» города Свободного**
Адрес: г. Свободный, ул. Дзержинского, 66
ИНН 2807016098 КПП 280701001
ОГРН 1102807001131
р/с 40702810800210076611
«Азиатско-тихоокеанский банк» (ОАО) г.Благовещенск
к/с 30101810300000000765 БИК 041012765

Генеральный директор ООО «ДомСервис»
_____О.Г. Губарь
МП

**Приложение № 5**
к договору №___ управления многоквартирным домом №____
по ул. _____
от "__" _____ 2016 г.

# ПРАВИЛА
## пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории

1. Общие положения:
1.1. Все Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и их семьи, наниматели, арендаторы и посетители должны соблюдать Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории (далее - Правила).
1.2. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять данные Правила принадлежит Общему собранию Собственников помещений многоквартирного дома. Решение по такому вопросу принимается большинством голосов (более 50%).
1.3. В тексте данных Правил под "обязанностями собственника жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме понимаются правила, обязательные к выполнению как Собственником любого помещения в многоквартирном доме, так и нанимателем и арендатором данного помещения, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членами семьи собственника (нанимателя, арендатора) помещения, прислугой, служащими, агентами, временно проживающими лицами, гостями и приглашенными.
1.4. Собственники помещений в многоквартирном доме обязуются соблюдать настоящие Правила, регламентирующие содержание здания, лестничных клеток, подъездов жилого здания, веранд, террас, балконов, проездов, рекреационных сооружений (детская, спортивная, бельевая площадки, площадка для выгула домашних животных и т.п.), прилегающей территории, стоянки автотранспорта и других элементов многоквартирного дома.
1.5. Владельцы жилых и нежилых помещений, наниматели, арендаторы и их посетители должны соблюдать тишину в ночное время с 10 часов вечера до 6 часов утра. Это означает, что радиоприемники, телевизоры и иные источники шума должны быть приглушены, а звуки музыкальных инструментов или пение должны быть настолько тихими, чтобы не беспокоить соседей. Стиральные или посудомоечные машины, пылесосы не должны работать с 9 часов вечера до 8 часов утра, и в это же время не должно быть никаких беспокоящих звуков из-за проведения ремонтных или эксплуатационных работ (кроме аварийных). Необходимо отметить, что звуки из открытых окон и/или с балконов могут причинять дополнительное беспокойство.
1.6. Правила должны быть размножены и храниться в доступном месте для каждого Собственника жилого и нежилого помещения, членов их семей, гостей и проживающих.
2. Ограничения по использованию жилых и нежилых помещений.
2.1. Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и Управляющая компания должны использовать собственность многоквартирного дома в целях, соответствующих целям проживания, и обязаны соблюдать положения действующего законодательства, и инструкции уполномоченных органов.
2.2. На балконах запрещено хранение предметов, высота которых превышает высоту перил балкона, белье и одежду для просушки следует также размещать ниже перил. С балконов необходимо убирать мусор, а в зимнее время - лед и снег.
2.3. Запрещается загромождать балконы и лоджии, лестничные клетки, тамбуры и чердаки вещами, оборудованием, хранить на них книги, журналы и газеты, бензин, взрывчатые или воспламеняющиеся материалы и т.д., содержать на балконе или лоджии животных и птиц.
2.4. Запрещается устанавливать навесы над верандами, лоджиями или балконами, остекление веранд, лоджий, балконов возможно только после согласования и письменного разрешения уполномоченных органов.
2.5. Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для живущих этажами ниже, цветочные горшки, ящики и иные емкости, находящиеся на подоконниках и балконах, должны быть соответствующим образом закреплены.
2.6. Запрещается сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проемы, непотушенные окурки в мусоропровод.

2.7. Выколачивание ковров, одежды, постельных принадлежностей должно проводиться не на балконах или в проемы лестничных клеток, а в специально отведенных для этого местах. Подобная деятельность не должна осуществляться по выходным, а также с 9 часов вечера и до 8 часов утра по будням.
2.8. Домовладелец, имеющий домашнее животное, обязан соблюдать условия его содержания. Запрещается разводить животных внутри жилого или нежилого помещения в коммерческих целях.
2.9. Запрещается устанавливать на внешние стены, встроенные вентиляторы, кондиционеры или на балконы радио- и телевизионные антенны. Антенны могут быть установлены на крыше, а кондиционеры - на стенах здания, но только после согласования и письменного разрешения уполномоченного органа. Если подобная установка приведет к повреждению стены дома, крыши, пользователь(и), будет(ут) нести ответственность в соответствии законодательством РФ.
2.10. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки и другие несоответствующие предметы. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производятся за счет Собственника помещения в многоквартирном доме, по вине которого произошло такое повреждение.
2.11. Жилое помещение, принадлежащее Собственнику на праве собственности, используется в соответствии с действующем законодательством для проживания в нем членов семьи, родственников, гостей и т.д. Ни один из Собственников не вправе изменить назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе как в соответствии с действующем законодательством.
2.12. В случае, если в жилом помещении Собственника в его отсутствие длительное время будут проживать гости либо квартира будет сдана в аренду, Собственник должен уведомить об этом Управляющую компанию.
3. Ограничения по использованию объектов совместного пользования:
Объекты совместного пользования используются только для обеспечения домовладельцев определенными услугами. Использование их в других целях возможно по решению Общего собрания.
Запрещается:
3.1. В местах общего пользования вести какую-либо производственную или коммерческую деятельность, торговую или другую профессиональную деятельность в области коммерции или религии с целью получения прибыли или с некоммерческими целями, не предусмотренную решением Общего собрания Собственников. Пешеходные дорожки, подъезды жилого здания и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.
3.2. Производить в помещениях или элементах совместного пользования какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов совместного пользования без соответствующего предварительного утверждения такой перестройки решением общего собрания.
3.3. Собственники помещений не должны оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в элементах совместного пользования, за исключением мест, отведенных под кладовые в соответствии с Правилами.
3.4. Писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях других элементов совместного пользования.
3.5. Размещать в местах общего пользования мебель, велосипеды, детские коляски и другое имущество, мешающее проходу к помещениям.
3.6. Вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах, кроме определенных управляющей компанией для этого мест.
3.7. Устанавливать дополнительные двери, решетки на окнах без согласования вопроса с Собственниками помещений, условия жизни которых могут измениться в связи с подобными установками.
3.8. Мусор перед сбросом в мусорные контейнеры или мусоропроводы должен быть
соответствующим образом обработан (вымыт от остатков молочных или иных продуктов) и упакован (в бумагу, пластиковые пакеты и т.п.). Особенно необходимо следить за тем, чтобы не замусоривать территорию вокруг контейнеров и мусоропроводов. При применении специальных раздельных контейнеров (для бумаги, стеклотары, пластмассы, пищевых отходов и т.д.) нужно стараться расфасовывать мусор в соответствии с назначением.
3.9. Жители не должны замусоривать территории, находящиеся в общем пользовании. Если локальные виды деятельности на этих площадях привели к загрязнению, мусор и его следы должны быть удалены сразу же, как только это позволит проведение работ. При проведении капитального, текущего или планово-предупредительного ремонтов жилых или нежилых помещений для строительного мусора должен быть заказан контейнер за счет Собственника, проводящего ремонт.
4. Ограничения по использованию придомовых территорий.
Управляющая компания не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Собственником помещения на свой собственный риск в местах общего пользования,

за исключением мест, специально предусмотренных для складирования. Все транспортные средства должны быть запаркованы в пределах разделительных линий. Собственник не может использовать придомовую территорию:
4.1. Для возведения на ней гаражей, установления "ракушек" для легковых машин и мотоциклов, строительства хозяйственных построек, разведения огородов и т.д. без согласования с собственниками многоквартирного дома.
4.2. Запрещается парковка и мойка транспортных средств на газонах, детских площадках, в местах расположения противопожарного оборудования; ремонт и обслуживание транспортных средств на территории многоквартирного дома не допускается за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами, мытья машин в специально отведенных местах.
4.3. В случае нанесения ущерба общей собственности при пользовании транспортными средствами владелец транспортного средства или Собственник жилого или нежилого помещения, к кому он(а) приехал(а), обязаны возместить ремонт поврежденных объектов общей собственности.
4.4. При парковке машин у входа в подъезд жилого дома необходимо оставлять возможность проезда к центральному входу или проходу в подъезд, парковка, перекрывающая дорожки или проезд, запрещается.
4.5. Управляющая компания не несет ответственности перед владельцами автосредств за любое повреждение или утрату, которые могут иметь при этом место.
4.6. Домовладельцам запрещается выгуливать собак на детских площадках и песочницах, цветниках и т.п.
4.7. Вождение и парковка автомобилей и мотоциклов разрешается по внутренним дорогам, на стоянках и в гаражах, отведенных специально для этих целей. Жители или посетители, ездящие на велосипедах по территориям, находящимся в общем пользовании, должны заботиться о безопасности пешеходов, а велосипеды оставлять на специально отведенных площадках.
4.8. Общее собрание Собственников многоквартирного дома может предусмотреть охрану или маркировку разделительными линиями персональных стоянок для легковых автомобилей и мотоциклов.
4.9. На территории многоквартирного дома не разрешается стоянка и складирование ветхих и сломанных транспортных средств.
4.10. Запрещается посадка растений, цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на придомовой территории многоквартирного дома и в местах совместного пользования без предварительного согласования планов посадки с общим собрания.
4.11. Запрещается самовольная вырубка деревьев и кустов, срезка цветов или другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов.
4.12. Запрещается установка каких-либо ограждений вокруг элементов совместного пользования или внутри них.
5. Правила содержания домашних животных
5.1. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях многоквартирного дома или элементах совместного пользования домашнего скота, птицы или животных дикой фауны в любых количествах. Разрешается содержание в помещениях обычных домашних животных (таких, как собаки, кошки, птицы в клетках), животных-поводырей, аквариумных рыбок, а также других животных, которые обычно не покидают пределы помещений в многоквартирном доме и не производят шума.
5.2. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка. К владельцу домашнего животного, создающего или приводящего к возникновению беспорядка и шума, общее собрание может применить штрафные меры или обратиться в правоохранительные органы или суд.
5.3. Домашних животных можно выгуливать без поводка в строго отведенных для этого местах. На остальной территории многоквартирного дома животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории многоквартирного дома обязаны иметь целлофан и совок и должны немедленно убирать за ними экскременты.
5.4. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными, и освобождают Собственников помещений в многоквартирном доме от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием животного в многоквартирном доме или его поведением.
5.5. Все животные, выводимые за пределы помещения, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке.
6. Порядок действий при обнаружении неисправностей инженерного оборудования.
Все жители и владельцы помещений многоквартирного дома должны использовать технические средства в здании, такие, как: лифты, стиральные машины, сушилки, газовые и электрические установки и т.п., в соответствии с настоящими Правилами и любыми специальными инструкциями. О повреждениях водопровода,

канализационной системы, систем подачи газа и электричества в квартирах, нежилых помещениях или на площадях, находящихся в совместном владении, необходимо немедленно сообщить и как можно быстрее принимать меры по ограничению ущерба, который они могут вызвать.
6.1. Утечка воды внутри помещения:
6.1.1. Перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода.
6.1.2. Если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно сообщить об этом сантехнику или объединенную диспетчерскую службу (ОДС).
6.1.3. Вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения.
6.1.4. Не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован.
6.1.5. Не производить самостоятельные ремонтные работы, вызвать специальные службы и в кратчайшие сроки устранить неисправность.
6.1.6. В случае обнаружения протечек в межэтажном перекрытии производить работы с привлечением средств домовладельцев, между которыми произошли аварийные протечки, и в местах, где это более доступно для устранения причины протечки.
6.2. Затопление помещения извне:
6.2.1. Установить источник затопления.
6.2.2. Уведомить о факте затопления управляющую организацию.
6.3. Неисправности электро- и газовой сети:
6.3.1. установить (по возможности) причину неисправности и вызвать аварийную службу;
6.3.2. при наличии запаха газа проветрить помещение и вызвать аварийную службу.
6.4. Содержать в исправном состоянии сантехническое, электрическое и иное оборудование, используемое в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома.
Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему, либо злоупотребления со стороны Собственника, он обязан оплатить ремонт оборудования. Если Собственник отказывается оплатить ремонт, Управляющая компания может обратиться в суд.
7. Доступ в жилые и нежилые помещения, переезды.
7.1. Управляющая компания, а также подрядчик или служащий, уполномоченный Управляющей компанией, имеют право входить в жилое помещение или любое другое помещение в здании при наличии письменного разрешения Собственника помещения в любое разумное время дня (за исключением чрезвычайных, вследствие чего вход в помещение может быть осуществлен и без такого разрешения) для осуществления своих прав и обязанностей, включая любую инспекцию такого помещения на наличие паразитов, насекомых и других вредителей.
7.2. При выезде жителя или въезде новых жителей в любое помещение в многоквартирном доме его Собственник, без ограничений, прежний или новый, обязан уведомить Управляющую компанию о совершаемом выезде или въезде. При въезде или выезде из помещения Собственник должен убрать за собой контейнеры и коробки, а также мусор и грязь, возникшие в результате такого переезда.
8. Взаимодействие Собственников помещений с руководителями и служащими Управляющей компании.
8.1. Собственник помещений не должен направлять, руководить или пытаться установить какой- либо другой способ контроля над Управляющей компанией, если такие действия превышают права, установленные решением Общего собрания Собственников, Уставом Управляющей компании, а также требовать от Управляющей компании оказания услуг, не входящих в его обязанности.
8.2. Управляющая компания не уполномочена принимать пакеты, ключи, деньги или какие-либо предметы для Собственника помещений. Если пакеты, ключи (от квартиры или автомобиля), деньги или какие-либо предметы оставлены у служащих, Председателя Совета МКД, Собственник помещения полностью принимает на себя весь риск и несет ответственность за любой несчастный случай, утрату или повреждение имущества, прямо или косвенно связанные с подобными действиями.
8.3. Жалобы, касающиеся управления многоквартирным домом или действий Собственников других помещений в многоквартирном доме, подаются в письменной форме в Управляющую компанию.
9. Общие правила безопасности.
9.1. Наружные двери помещений в многоквартирном доме должны быть всегда закрыты, а в отсутствие Собственника, нанимателя или арендатора - заперты. Окна и двери на балкон, лоджию, веранду должны быть закрыты в отсутствие жителей, а двери на чердак и в подвал опечатаны. В случае предполагаемого длительного (более одного месяца) отсутствия Собственников и законных пользователей в помещении оно может быть ими опечатано.
9.2. Не допускается нахождение в здании посторонних лиц, не являющихся гостями, приглашенными или посетителями Собственников помещения, нанимателей или арендаторов, включая почтальонов, курьеров, коммивояжеров, рекламных агентов, интервьюеров, сборщиков пожертвований и др.
10. Противопожарная безопасность.

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

11. Действия домовладельцев в экстремальных и чрезвычайных ситуациях. Обнаружение подозрительного предмета.

Возможны случаи обнаружения гражданами подозрительных предметов, которые могут оказаться взрывными устройствами. Подобные предметы обнаруживают на лестничных клетках, около дверей квартир, в местах общего пользования дома, на придомовой территории. Если обнаруженный предмет не должен, как вам кажется, находиться "в этом месте, в это время", не оставляйте этот факт без внимания.

Если вы обнаружили подозрительный предмет в подъезде своего дома, опросите соседей, возможно, он принадлежит им. Если владелец не установлен - немедленно сообщите о находке в ваше отделение милиции.

11.1. Во всех перечисленных случаях:

11.1.1. Не трогайте, не вскрывайте и не передвигайте находку.

11.1.2. Зафиксируйте время обнаружения находки.

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

11.1.4. Обязательно дождитесь прибытия оперативно-следственной группы.

11.1.5. Не забывайте, что вы являетесь самым важным очевидцем.

11.2. Помните:

Внешний вид предмета может скрывать его настоящее назначение. В качестве камуфляжа для взрывных устройств используются обычные бытовые предметы: сумки, пакеты, свертки, коробки, игрушки и т.п.

**11.3. Родители! Вы отвечаете за жизнь и здоровье ваших детей. Разъясните детям, что любой предмет, найденный на улице, во дворе, в подъезде или на лестничной клетке, может представлять опасность.**

11.4. Еще раз напоминаем:

Не предпринимайте самостоятельно никаких действий с находками или подозрительными предметами, которые могут оказаться взрывными устройствами, - это может привести к их взрыву, многочисленным жертвам и разрушениям!

12. Получение информации об эвакуации.

Сообщение об эвакуации может поступить не только в случае обнаружения взрывного устройства и ликвидации последствий совершенного террористического акта, но и при пожаре, стихийном бедствии и т.п.

Получив сообщение от представителей властей или правоохранительных органов о начале эвакуации, соблюдайте спокойствие и четко выполняйте их команды.

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

12.1.1. Возьмите личные документы, деньги, ценности.

12.1.2. Отключите электричество, воду, газ.

12.1.3. Окажите помощь по эвакуации пожилых и тяжелобольных людей.

12.1.4. Обязательно закройте входную дверь на замок, - это защитит квартиру или нежилое помещение от возможного проникновения мародеров.

12.2. Не допускайте паники и спешки. Помещение покидайте организованно!

Возвращайтесь в покинутое помещение только после разрешения ответственных лиц.

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

**Собственник**

**Управляющая организация**

**Общество с ограниченной ответствен-ностью «ДомСервис» города Свободного**
Адрес: г. Свободный, ул. Дзержинского, 66
ИНН 2807016098 КПП 280701001
ОГРН 1102807001131
р/с 40702810800210076611
«Азиатско-тихоокеанский банк» (ОАО) г.Благовещенск
к/с 30101810300000000765 БИК 041012765

Генеральный директор ООО «ДомСервис»
_____ О.Г. Губарь

Седунова З.Ч.