

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № _____

Адрес многоквартирного жилого дома: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, д. 44

Забайкальский край, г. Чита

« ____ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «НАШ ДОМ», в лице директора **Бурлакова Станислава Александровича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель» («Управляющая компания»), в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – Многоквартирный дом), на условиях, утвержденных Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, д. 44 (Протокол от 16.02.2017 года №01/2017), с одной стороны, и

_____, собственник(и) квартиры (нежилого помещения) № _____, общей площадью _____ кв.м., расположенной на _____ этаже многоквартирного дома №44 по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, _____ доля в квартире (помещение), действующий на основании _____

(выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, либо договор участия в долевом строительстве и акт приёма-передачи квартиры / нежилого помещения), именуемый в дальнейшем «Потребитель» («Собственник», «Инвестор»), совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Термины и определения

- **Многоквартирный дом** – завершенное строительством здание, введенное в эксплуатацию на основании Разрешения о вводе объекта в эксплуатацию №92-303-121-2016 от 16 декабря 2016 года, выданным Администрацией городского округа «Город Чита», расположенное на земельных участках с кадастровыми номерами: 75:32:030806:54, 75:32:030806:12, по адресу: Забайкальский край, город Чита, улица Костюшко-Григоровича, д.44, состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме.
- **Помещение** – помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав Многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке. На момент заключения настоящего Договора под Помещением Собственника понимается _____ № _____, _____ (*квартира, нежилое помещение, доля в квартире, доля в помещении*), общей площадью _____, расположенное в Многоквартирном доме на _____ этаже. В случае расхождения (противоречия) сведений о площади Помещения содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета Управляющей организации или иных организаций, технической документации на Многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.
- **Потребитель** – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в Многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.
- **Собственник** – лицо, о котором внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним с момента внесения указанной записи или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо лицо, приобретшее право собственности на помещение в порядке наследования, на основании вступившего в силу судебного решения и на иных законных основаниях.
- **Общее имущество Многоквартирного дома** – помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир (отдельными функциональными помещениями), ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома. Описание Общего имущества Многоквартирного дома приводится в **Приложении №2 к Договору**.

- **Доля Собственника** – доля Собственника в праве общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов Собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорциональна общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.
- **Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей Общего имущества Многоквартирного дома, выполнения иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность Многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, в соответствии с иными определенными законодательством требованиями.
- **Инженерное оборудование** – лифтовое оборудование и расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и внутридомовое инженерное оборудование, предназначенные для предоставления Коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях Многоквартирного дома.
- **Коммунальные услуги** – деятельность Управляющей организации по предоставлению Собственнику на основании заключенного с ресурсоснабжающей организацией договора коммунальных услуг, подача в помещение которых может быть осуществлена с учетом наличия в составе Общего имущества многоквартирного дома соответствующей инженерной инфраструктуры.
- **Аварийный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленных соответствующим актом.
- **Представитель собственников помещений в МКД** – лицо, наделенное на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома полномочиями по приемке выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему Договору.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также совершения юридических и иных (фактических) действий от своего имени и за счет собственников.
- 1.2. Настоящий договор заключен по инициативе Собственников (Инвесторов) помещений на условиях, согласованных с Исполнителем (Управляющей компанией).
- 1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Потребителей помещений в многоквартирном доме №44, расположенном по адресу: Забайкальский край, г.Чита, ул.Костюшко-Григоровича.
- 1.4. Настоящий договор является договором смешанного типа с особым правовым режимом, то есть включает в себя элементы разных видов договоров.
- 1.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.
- 1.6. Состав общего имущества в многоквартирном доме приведен в **Приложении №2 к Договору**.
- 1.7. Потребитель дает согласие Исполнителю осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в т.ч. передачу представителю для взыскания платежей по настоящему договору в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных).
- 1.8. Для исполнения договорных обязательств Потребитель предоставляет Исполнителю (Управляющей компании) следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированных в многоквартирном доме праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.
- 1.9. Исполнитель оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности и в соответствии с настоящим договором. Технические и эксплуатационные характеристики обслуживаемого многоквартирного дома определены техническим паспортом дома. Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и сооружений устанавливаются соответствующим Актом между Управляющей компанией и Собственником (Инвестором), который является неотъемлемой частью настоящего Договора (**Приложение №1 к Договору**).
- 1.10. Граница эксплуатационной ответственности между Исполнителем и третьими лицами (ресурсоснабжающими организациями) определяется в соответствии с действующим законодательством (в т.ч. Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства №491 от 13.08.2006 года), либо по соглашению сторон.

1.11. Право собственности на Помещение:

1.11.1. Право собственности на Помещение возникает у Собственника с момента государственной регистрации права на основании договора, в силу закона, на основании судебного решения, вступившего в законную силу.

1.11.2. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Помещение у Собственника в силу закона возникает право общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома соответственно Доле Собственника.

1.11.3. С момента передачи Помещения Собственнику по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче) Собственник вправе производить в Помещении ремонтные и отделочные работы, подключиться к инженерным сетям Общего имущества, пользоваться инфраструктурой Многоквартирного дома, соблюдая при этом условия настоящего Договора, правила проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на придомовой территории многоквартирного дома.

1.11.4. С даты, когда Помещение считается переданным Собственнику, даты государственной регистрации права на Помещение или даты заключения настоящего Договора (в дату, которая наступит ранее), у Собственника возникает обязанность соблюдения условий настоящего Договора, в том числе внесения Платы за услуги.

1.12. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего договора в течение 30 дней с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении Многоквартирным домом, если иной срок не предусмотрен решением Общего Собрания собственников.

1.13. Неиспользование Собственником и иными лицами Помещения либо инфраструктуры либо какой-либо части Общего имущества Многоквартирного дома, в том числе непроживание в жилом помещении Собственника, не является основанием для освобождения Собственника от оплаты Платы за Услуги по Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством.

1.14. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников Помещений в Многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, предоставлению Коммунальных услуг Собственникам Помещений в таком доме и пользующимся Помещениями в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

2.2. Юридические и фактические действия, указанные в п.2.1. настоящего Договора, Исполнитель совершает на основании настоящего Договора, без дополнительного составления доверенности.

2.3. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома указаны в **Приложении № 6 к Договору**. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению Общего собрания Собственников Многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Исполнитель (Управляющая компания) обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:

- за счет средств Собственников помещений Многоквартирного дома обеспечивать содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей;

- предоставлять Коммунальные услуги надлежащего качества Собственнику и проживающим вместе с ним лицам. Предоставление Коммунальных услуг осуществляется с даты заключения Управляющей организацией договора с соответствующей ресурсоснабжающей организацией и до момента расторжения договора ресурсоснабжения по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, если собственниками на общем собрании не принят иной порядок внесения собственниками платы за оказание коммунальных услуг;

- оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2. Заключать договоры за счет Потребителя выступающего в качестве Принципала, с Поставщиками услуг по холодному водоснабжению и водоотведению, теплоснабжению (подогрев воды и отопление), электроснабжению жилых и нежилых помещений Собственника в многоквартирном доме и другими ресурсоснабжающими организациями, электроснабжению и теплоснабжению мест общего пользования; вывозу твердого бытового мусора; а также договоры по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.3. Осуществлять контроль над соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.4. Заключать по поручению и за счет Потребителя договоры с организациями, представляющими услуги по обслуживанию многоквартирного дома и прочие, в т.ч. по охране: здания, офисных помещений зданий, придомовой территории.

- 3.1.5. Заключать по поручению из за счет средств Потребителя договоры с организациями, предоставляющими монтаж и обслуживание систем теле- и радиовещания; по монтажу и обслуживанию телекоммуникационных систем (телефон и Интернет) и прочие услуг.
- 3.1.6. По поручению Собственника заключать с Собственником возмездные договора на оказание услуг по ремонту и обслуживанию внутриквартирного оборудования индивидуального пользования, работа или состояние которого не оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома. Эти услуги не входят в расчет оплаты за содержание и ремонт здания и оплачиваются Собственником дополнительной согласной договорной цены.
- 3.1.7. Принимать выполненные и оказанные работы и услуги по заключенным договорам.
- 3.1.8. Подписывать дополнительное соглашение к заключенным ранее договорам и прочие действия необходимые для исполнения поручения.
- 3.1.9. Обеспечивать начисление, сбор, расщепление и прием средств, поступающих от собственников, инвесторов, арендаторов и нанимателей жилых помещений за коммунальные и прочие услуги, а также за содержание и ремонт зданий на расчетный счет Исполнителя Управляющей компании в соответствии с условиями заключенных договоров, существующими нормами, ставками и тарифами, утвержденными в установленном порядке органами местного самоуправления и перечислять фактически полученные от Потребителя денежные средства в оплату поставленных Потребителю услуг и ресурсов в соответствии с их количеством и качеством согласно заключенным договорам, в т.ч. с третьими лицами.
- 3.1.10. Производить расчет размеров платежей для каждого Потребителя по всем видам услуг.
- 3.1.11. Производить расчеты с лицами, осуществляющими выполнение работ (оказание услуг) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома (подрядными организациями) на основании соответствующих договоров за счет средств Потребителя.
- 3.1.12. Своевременно информировать Потребителя об изменении норм потребления, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги, а также об изменениях в порядке расчетов за предоставление жилищно-коммунальные услуги путем размещения соответствующей информации на информационных стендах (досках) в подъездах многоквартирного дома и платежных документах, а также ежегодно в течение второго квартала текущего года представлять Потребителю отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год путем размещения информации на сайте Исполнителя – Управляющей компании, или иным законным способом.
- 3.1.13. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
- 3.1.15. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению – в течение 3-х часов с момента поступления заявки на телефон.
- 3.1.16. Вести и хранить документацию (базы данных), полученные от Застройщика, в соответствии с перечнем, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Потребителя-собственника знакомить их с содержанием указанных документов.
- 3.1.17. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в Многоквартирном доме
- Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного Постановлением Правительства РФ № 731 от 29.03.2010г.
- 3.1.18. Осуществлять функции по ведению паспортного учета граждан в соответствии с действующим законодательством РФ, осуществлять выдачу Собственникам помещений справок самостоятельно, либо посредством привлечения к указанной работе третьих лиц.
- 3.1.19. Определять перечень мероприятий в области энергосбережения и обеспечению их реализации, за счет Потребителя.
- 3.1.20. Информировать муниципальные и надзорные органы о незаконных перепланировках и переустройстве в помещениях Потребителей.
- 3.1.21. Проинформировать уполномоченное собственниками лицо об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.
- 3.1.22. Самостоятельно или путем привлечения подрядных организаций осуществлять следующие мероприятия:
- по благоустройству и обеспечению санитарного состояния дома и придомовой территории, в т.ч. мероприятия по уборке мест общего пользования и придомовой территории, содержанию и освещению мест общего пользования, электроснабжению и теплоснабжению мест общего пользования, дезинфекции и дератизации, озеленению, вывозу твердых бытовых отходов;
 - по ремонту конструктивных элементов дома, в т.ч. мероприятия по обеспечению сохранности жилого здания: профилактический ремонт, подготовка жилого здания к зиме, технические осмотры и ремонт конструктивных

- элементов здания (фасада, крыши и/или кровли), межэтажных лестничных клеток, лестниц, чердачных помещений, технических подвалов, и др. конструктивных элементов здания;
- по ремонту и обслуживанию внутридомового инженерного оборудования и сетей, в т.ч. мероприятия по профилактическому и аварийному обслуживанию и ремонту лифтов, водоотводящих устройств, систем водоснабжения (ХВС, ГВС), водоотведения, отопления, электроснабжения, вентиляции и др. инженерного оборудования здания;
 - прочие общеэксплуатационные мероприятия; мероприятия по ремонту сооружений, инженерных машин, оборудования, обеспечивающего надлежащую эксплуатацию здания.
- 3.1.23. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Потребителя о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).
- 3.1.24. В случае поставленных коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, обратиться к поставщику коммунальных услуг с претензией о поставке некачественной услуги и просьбой произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с законодательством РФ.
- 3.1.25. Обеспечить Потребителя информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.
- 3.1.26. По заявке принимать участие в установке (замене), вводе в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета Коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.
- 3.1.27. По требованию Потребителя производить сверку расчетов по платежам, внесенным Потребителем помещений многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору за оказание услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонт общего имущества и перечисления за коммунальные услуги.
- 3.1.28. На основании заявки Потребителя направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (-ям) Потребителя.
- 3.1.29. Представлять интересы Потребителя и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.1.30. Выполнять в установленный срок предписания контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Исполнителя (Управляющей компании), ставящих под угрозу сохранность общего имущества жилого здания.
- 3.1.31. Осуществлять работу по предупреждению и снижению задолженности Собственников помещений по установленным платежам, за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, а также за иные обязательные платежи, установленные общим собранием собственников помещений, направленных на эффективное управление Многоквартирным домом;
- 3.1.32. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего Помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 15-го (пятнадцатого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 3.1.33. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и нормативно-правовыми актами РФ, региональных и местных органов власти применительно к данному договору.
- 3.1.34. Исполнять иные решения, принимаемые на общем собрании собственников многоквартирного дома.

3.2. Исполнитель (Управляющая компания) вправе:

- 3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.
- 3.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.
- 3.2.3. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственника и ее производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по предоставлению жилищных услуг, по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, заключать договоры на поставку коммунальных услуг с ресурсоснабжающими и другими организациями. При невозможности исполнения обязательства - перенести исполнения данного обязательства на следующий год.
- 3.2.4. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные настоящим Договором утвержденных общим собранием собственников помещений, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Потребителей, а так же в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖИ (Государственной инспекции), ГПИ, Роспотребнадзора и др.), о чем Исполнитель обязан проинформировать последних. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование Потребителей осуществляется, путем вывешивания уведомления на каждом подъезде. В случае недостаточности

этих средств оплата произведенных работ и услуг производится дополнительно Потребителями на основании платежных документов выставляемых исполнителем.

3.2.5. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Потребителей, для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Исполнителем может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Исполнителем.

Размещать соответствующие технические службы (в т.ч. диспетчерские, электриков, сантехнические) для несения круглосуточного дежурства, необходимые для осуществления эксплуатации здания, в помещениях, специально предназначенных для этих целей (в том числе в подвальных помещениях МКД, помещениях для размещения консьержей, помещений охраны и т.д.) и являющихся либо общим имуществом Потребителей здания, либо собственностью Управляющей компании, либо собственностью третьих лиц.

В случае отсутствия на момент передачи здания Исполнителю помещений, специально предназначенных для размещения соответствующих технических служб, Исполнитель имеет право оборудовать соответствующие помещения в здании (в т.ч. подвальном помещении) без вынесения данного вопроса на общее собрание Собственников многоквартирного дома, в котором размещена техническая служба.

3.2.6. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности управляющей организации.

3.2.7. Требовать доступа в жилое или нежилое помещение Потребителей в заранее согласованные с ним сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время) и проведения ремонтных работ.

3.2.8. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе:

а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;
б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.9. Предъявлять к Собственнику иски о погашении задолженности перед Управляющей организацией по внесению Платы за услуги по настоящему Договору и иные требования.

3.2.10. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.

3.2.11. По заявке осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику Помещения, на протяжении всего срока производства работ с взиманием с Собственника стоимости таких работ (услуг), установленной Управляющей компанией.

3.2.12. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

3.2.13. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.13. настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.2.14. Осуществлять в сроки установленные законодательством проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.2.15. В случае не допуска Собственника Исполнителя или уполномоченных им лиц для снятия данных о показаниях приборов учета, и в случае не подачи Собственником данных о показаниях приборов учета, произвести расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории города нормативов потребления.

3.2.16. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявившими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.

3.2.17. Снимать с себя ответственность за нарушение качества предоставления услуг, если докажет, что оно произошло вследствие непреодолимой силы, по вине Потребителя или третьих лиц.

3.2.18. В интересах Потребителя выступать в суде истцом, ответчиком, третьим лицом по искам, связанным с использованием переданного в управление здания и обязанностями Исполнителя, вытекающими из настоящего Договора.

3.2.19. При выявлении Исполнителем факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, Исполнитель после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих. При этом количество проживающих принимается равным фактически установленному Исполнителем (Управляющей компанией) с момента последнего освидетельствования на количество проживающих, в случае не проведения такого освидетельствования – с момента заключения настоящего договора.

3.2.20. Принимать участие в общих собраниях собственников без права голосования.

3.2.21. Самостоятельно устанавливать режим касс в соответствии с требованием законодательства РФ и с учетом интересов собственников помещений, а также изменять и (или) предложить другой вид (виды) оплаты оказываемых услуг (оплата через почтовое отделение, электронные переводы, банковские переводы, терминалы и т.п.), за исключением перечисления платы за социальный наем, которая вносится в кассу Исполнителя - Управляющей компании, если Управляющая компания оказывает услуги по перечислению платы за социальный наем в соответствующий бюджет.

3.2.22. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Исполнитель - Управляющая компания вправе направить в адрес Потребителей-Собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей компанией соответствующего обращения к собственникам в общедоступном для всех собственников помещений Многоквартирного дома месте (дверях подъезда, лифтах, и пр.).

3.2.23. Оказывать прочие дополнительные услуги по заказу одного или нескольких Собственников в отношении общего имущества Многоквартирного дома, а также в отношении помещений Многоквартирного дома, не являющихся общим имуществом, за дополнительную плату на основании отдельного договора.

3.2.24. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.25. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.26. После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты потребленных в Помещении коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:

а) Управляющая организация направляет потребителю-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня отправки ему указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения.

б) при непогашении Потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая организация при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги;

в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом «б» настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги.

3.2.27. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. Потребитель (Собственник) обязан:

3.3.1. С даты, когда Помещение считается принятым Собственником, вносить Плату за Услуги, а также возмещать расходы Управляющей организации, необходимые для производства Аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома с учетом установленной Доли Собственника.

3.3.2. Обеспечивать надлежащие содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания собственников.

3.3.3. В случае временного отсутствия, предоставить Исполнителю информации о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в его помещение на случай устранения аварийных ситуаций.

3.3.4. Предоставить Исполнителю в течение 20 (двадцати) календарных дней со дня наступления события сведения:

- копию свидетельства о регистрации права собственности на помещение (выписку из ЕГРП) или иные основания пользования помещением;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты (собственники жилых помещений).

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях, с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в жилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

- о смене Собственника.

- о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

- о заключении договоров найма (аренды) Помещения.

3.3.5. При выяснении Исполнителем факта проживания в квартире Собственника - Потребителя лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесении за них платы по договору, Потребитель обязан произвести оплату по количеству проживающих, при этом количество проживающих принимается равным фактически установленному Исполнителем с момента последнего освидетельствования на количество проживающих, в случае не проведения такого освидетельствования – с момента заключения настоящего Договора.

3.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

3.3.7. Соблюдать правила содержания домашних животных. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.3.8. Своевременно и полностью вносить плату по настоящему Договору, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы.

3.3.9. Производить расчеты через Исполнителя по счетам выставленным ресурсоснабжающими и прочими организациями за электроснабжение, водоснабжение/водоотведение, подогрев воды и отопление на основании показаний общедомовых приборов учета и индивидуальных приборов учета (при наличии) по тарифам, утвержденными в установленном законом порядке и договорами с ресурсоснабжающими организациями, если такие условия не противоречат действующему законодательству.

3.3.10. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг. При их отсутствии, выходе их из строя или окончания срока поверки, установить индивидуальные приборы учета за свой счет в сроки оговоренные Исполнителем. Обеспечить сохранность пломб на индивидуальных приборах учета и в местах их подключения. В случае отсутствия индивидуальных приборов учета, либо нахождения приборов учета в неисправном состоянии, расчет за коммунальные услуги производить согласно норм потребления и тарифов, утвержденных в установленном законом порядке.

3.3.11. Участвовать в общих собраниях Собственников помещений Многоквартирного дома, а также инициировать и проводить годовое общее собрание Собственников помещений Многоквартирного дома, внеочередные общие собрания в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.3.12. Предоставлять по требованию Исполнителя необходимую для управления документацию.

3.3.13. Переуступить Исполнителю:

- право требования с предыдущей управляющей организации (исполнителя) денежных средств поступивших ей после изменения способа управления (выбора новой управляющей организации), оплаченных в аванс платежей, а также возврата денежных средств по не исполненным обязательствам такой организации;
- право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, если настоящий договор заключается с собственником помещений, находящихся в муниципальной собственности;
- право взыскивать с Собственников и иных лиц в судебном или несудебном порядке ущерб, причиненный общему имуществу Многоквартирного дома в пользу Собственников Многоквартирного дома, права которых были нарушены по вине Собственника и иных лиц;

3.3.14. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не устанавливать телевизионные и иные приемо-передающие антенны на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже, фасаде здания без письменного согласования с Управляющей организацией.

г) не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений в процессе проведения мероприятий по переустройству помещения.

д) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

е) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

ж) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

з) не загромождать посторонними предметами подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

и) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

к) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, и с нарушением норм перевозки;

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, с обязательным согласованием в установленном законом порядке;

3.3.15. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.

3.3.16. При проведении Собственниками работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

- 3.3.17. Обеспечивать доступ представителей Исполнителя в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.
- 3.3.18. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Исполнителя-Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).
- 3.3.19. Сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.
- 3.3.20. В срок с 20 по 25 число каждого месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц.
- 3.3.21. При возникновении аварийной ситуации в помещении Собственника самостоятельно перекрывать вентиля на внутриквартирных подводящих сетях холодного и горячего водоснабжения. Аварийное обслуживание инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника осуществляется согласно Приложению № 1 к настоящему Договору.
- 3.3.22. Своевременно информировать Исполнителя о выявленных неисправностях и аварийных ситуациях в помещении Собственника и в местах общего пользования в жилом здании.
- 3.3.23. Нести расходы по обслуживанию и содержанию помещения Собственника, текущему ремонту общего имущества в здании соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, а также нести прочие расходы предусмотренные настоящим Договором и/или решениями общих собраний собственников здания путем внесения ежемесячно не позднее 10-го числа следующего за истекшим месяцем платы в полном объеме, согласно расчету указанному в платежных документах (в т.ч. квитанциях).

3.4. Потребитель (Собственник) вправе:

- 3.4.1. Требовать исполнения Исполнителем его обязанностей по настоящему договору.
- 3.4.2. Получать от Исполнителя не позднее 5 рабочих дней с момента обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ за истекший квартал текущего года.
- 3.4.3. В согласованные с Исполнителем сроки – проверять качество оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы), или поручать уполномоченному собственниками лицу.
- 3.4.4. Требовать от Исполнителя, в части взятых им обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.
- 3.4.5. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Исполнителя.
- 3.4.6. Контролировать через уполномоченное собственниками лицо качество предоставляемых Исполнителем услуг по содержанию и ремонту общей долевой собственности многоквартирного дома, заключение и выполнение Исполнителем договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных услуг.
- 3.4.7. Получать от Исполнителя жилищные справки и иные документы.
- 3.4.8. Реализовать иные права предусмотренные действующим законодательством.
- 3.4.9. По согласованию с Исполнителем Потребители могут погасить имеющуюся задолженность по внесению платы, работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами, услугами, материалами.
- 3.4.10. Заключить энергосервисный договор с Исполнителем.
- 3.4.11. Обратиться за установкой индивидуальных приборов учета к Исполнителю, который за счет Потребителя обязан их установить, по согласованию сторон Потребителю может быть предоставлена рассрочка в оплате за установку.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена договора

4.1.1. Цена договора управления (оказания услуг) определяется исходя из цен и тарифов на оплату жилья стоимости вознаграждения за сбор и перечисление за коммунальные услуги, переставляемые ресурсоснабжающими и др. организациями, утверждаемых Региональной Службой по тарифам по Забайкальскому краю и подлежит перерасчету при их изменении (установление новых цен и тарифов), если иное не установлено решением собственников помещений.

Цена оплаты жилья соразмерна перечню работ и услуг, согласно настоящего Договора. Для владельцев нежилых помещений включаются дополнительные затраты, оговоренные в дополнительном соглашении к настоящему Договору.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения (плата за жилье), включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а так же истребование задолженностей с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений.

4.1.2. При принятии собственниками помещений решения о проведении отдельных работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и дополнительных работ по содержанию жилья, стоимость соответствующих работ, утвержденная на собрании собственников помещений, включается в цену договора на период выполнения таких работ.

4.1.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации

4.1.4. В случае если Потребитель полностью не оплачивает все виды предоставляемых Потребителю услуг, то исполнитель рассчитывает задолженность Потребителя по каждому виду услуги в отдельности.

В случае если Потребитель частично оплачивает предоставляемые Исполнителем услуги и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, то исполнитель делит полученную от потребителя плату между всеми указанными в платежном документе видами услуг и платой за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе. В этом случае исполнитель рассчитывает задолженность потребителя, по каждому виду коммунальной услуги исходя из частично неоплаченной суммы.

4.1.5. В цену договора включается размер вознаграждения Исполнителя в случае заключения энергосервисного договора (включения её в счет квитанцию).

4.1.6. Расчетный период для оплаты жилищных, коммунальных услуг, услуг по текущему содержанию и ремонту устанавливается равным календарному месяцу.

4.2. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги

4.2.1. Плата за жилье и коммунальные услуги, вознаграждения на основании энергосервисного договора вносится Исполнителю Собственниками на ее расчетный счет на основании платежных документов, выставляемых Исполнителем (Управляющей компанией) в адрес соответствующих плательщиков. Оплата производится через платежные терминалы или перечислением на расчетный счет Исполнителя через агентов по сбору платежей, отделения сберегательного банка и других банков или наличным платежом в кассу ООО УК «НАШ ДОМ».

4.2.2. Плата за отопление производится по фактическому потреблению теплоэнергии согласно показаниям общедомового прибора учета.

4.2.3. При 100% установке индивидуальных приборов учета воды в помещениях в многоквартирном доме, взимать разницу между показаниями общедомового прибора учета воды и суммой показаний индивидуальных приборов учета, распределяемую равными частями между всеми Собственниками (объемов используемых потребителями - юридическими лицами, занимающими нежилые помещения в здании).

4.2.4. Потребитель производит расчеты с ресурсоснабжающей организацией через Исполнителя за водоснабжение/канализацию, подогрев воды и отопление на основании норм потребления и тарифов, утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления в следующих случаях:

- если помещение не оборудовано индивидуальными приборами учета;
- при отсутствии Акта ввода индивидуальных приборов учета в эксплуатацию;
- при нарушении пломб на индивидуальных приборах учета в помещении;
- при нарушении сроков поверки приборов учета, указанных в паспортах производителя.

4.2.5. При отсутствии приборов учета расчет потребления электрической энергии производится исходя из нормативов потребления установленных органами местного самоуправления.

4.2.6. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета, не превышающий 30 календарных дней, объемы (количество) потребления холодной воды, горячей воды, отведенных бытовых стоков, электрической энергии, газа и тепловой энергии для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднемесячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за последние 6 месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.

4.2.7. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация (присоединенная сеть), она вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия.

4.2.8. Индивидуальные (поквартирные) приборы учета могут считаться коммерческими т.е. их показания используются для проведения оплаты за потребленные услуги если они установлены в строгом соответствии с техническими условиями выданными Исполнителем Управляющей компанией и приняты ею в эксплуатацию.

4.2.9. Срок внесения ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги по настоящему договору вносится до 10-го числа месяца, следующего за расчетным на основании платежных документов представляемых Исполнителем, путем размещения платежных документов на сайте Исполнителя, почтовом ящике. Размер пени за несвоевременную оплату услуг указывается в отдельном документе направляемому Собственнику вместе с платежными документами.

4.2.10. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии нанимателей и Собственников жилых помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.2.11. В случае самовольного повреждения или снятия пломб, а также в случае их нарушения, перерасчет не производится.

4.2.12. Оплата счетов ресурсоснабжающих организаций и счетов, выставленных прочими организациями при исполнении поручения по данному Договору Потребителя, осуществляется за счет Потребителя собственника. Для этого Потребитель перечисляет на счет Исполнителя денежные средства в размере, сообщенном ему Исполнителем в письменной форме, путем помещения квитанции в почтовый ящик Потребителя по адресу его

проживания, размещения информации на сайте Управляющей компании.

4.2.13. В случае оплаты Исполнителем (Управляющей компанией) счетов за счет своих средств, Заказчик обязан возместить Исполнителю его затраты. Для этого после выставления квитанции за соответствующий месяц Заказчик перечисляет указанные в нем суммы на расчетный счет Исполнителя.

4.2.14. Возмещенные Заказчиком расходы, не являются доходом Исполнителя, понесенные Управляющей компанией при исполнении поручения Заказчик.

4.2.15. При снижении качества предоставляемых услуг для населения, Исполнитель производит перерасчет оплаты коммунальных услуг в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами.

4.2.16. Обязанности по внесению на расчетный счет Исполнителя (Управляющей компании) платы по Договору возникает у Потребителя Собственника с момента подписания акта приема-передачи помещения.

4.2.17. Услуги Исполнителя, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по свободным (договорным) ценам.

4.2.18. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

5. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ РАБОТ (УСЛУГ) ПО ДОГОВОРУ

5.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

5.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества Многоквартирного дома – календарный месяц;

- по работам услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома – квартал.

5.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

5.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п.6.1 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

5.5. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п.5.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений в Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

5.6. В случае, если в срок, указанный в п.5.5 настоящего договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

5.7. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.5.5. и п.5.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

5.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в Многоквартирном доме не требуется.

5.9. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил 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, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

6. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОСТУПА В ПОМЕЩЕНИЕ

6.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее

Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;

- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника;

- не реже 1 раза в 6 (Шесть) месяцев в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг;

- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

6.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

6.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

6.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

6.5. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

6.6. С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. Исполнитель (Управляющая компания) несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности, согласно приложению к настоящему договору) с момента вступления Договора в силу.

7.3. Исполнитель (Управляющая компания) вправе осуществлять взыскание пени за просрочку платежей с Собственника несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за услуги в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Взысканные пени остаются в распоряжении Исполнителя для покрытия расходов по обеспечению сбора платежей и/или для расчета с поставщиками и подрядчиками, производящими работы или оказывающими услуги в отношении общего имущества Многоквартирного дома.

7.4. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном настоящим Договором.

7.5. Исполнитель (Управляющая компания) не несет ответственность:

по обязательствам Потребителя, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;

противоправные действия (бездействия) Потребителя и лиц, проживающих в помещениях собственников;

использованием Потребителя общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

не обеспечением Потребителя своих обязательств, установленных настоящим Договором.

аварий, произошедших не по вине организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора;

за ненадлежащее содержание общего имущества, если Потребитель не профинансировал его содержание и ремонт.

7.6. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от воли сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

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

7.9. При нарушении Потребителями обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Потребитель несет ответственность перед Исполнителем и третьими лицами за все последствия, возникшие по его вине в результате каких-либо аварийных ситуаций в размере реального ущерба.

7.10. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

7.10.1. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.

7.10.2. Загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

7.10.4. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

7.10.5. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

7.10.6. Собственник, передавший Помещение по договорам социально найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;

- если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

7.10.7. Исполнитель (Управляющая организация) не несет ответственности за невыполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, не закрепленных в настоящем договоре.

7.10.8. Исполнитель (Управляющая организация) не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества Многоквартирного дома и не проведение его ремонта за все периоды, предшествующие дате вступления в силу настоящего договора.

8. ПОРЯДОК УВЕДОМЛЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ СОБСТВЕННИКОВ (ПОТРЕБИТЕЛЕЙ)

8.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;

б) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;

в) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;

г) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

д) путем размещения сообщения в (указывается помещение данного МКД, доступное для всех собственников помещений в данном МКД). Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме.

8.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

8.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

8.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров либо в судебном порядке.

10. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор и приложения к нему, считается заключенным (подписанным) с момента его акцептования (утверждения) Потребителями, на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, или платежом, если Потребитель произвел оплату платежного документа, вступает в силу с

« » _____ 201__ г. Договор действует в течение 1 (одного) года.

10.2. По окончании установленного п. 8.2. Договора срока его действия, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, договор считается продленным на тот же срок и на определенных настоящим Договором условиях.

10.3. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном пунктом 8.1 и 8.2. настоящего Договора, уведомление о предложении расторжения договора управления в следующих случаях:

1) когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за 3 (три) месяца.

2) когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение.

3) систематическое непринятие собственниками решений об утверждении работ и услуг, а также их стоимости (существенное изменение обстоятельств см. ст. 451 ГК РФ).

В течение 30 дней Собственники помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в Управляющую организацию письменные возражения по вопросу расторжения договора управления.

В случае, если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на уведомление Управляющей организации о расторжении договора не направлены, то настоящий Договор считается расторгнутым по соглашению сторон.

Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем в котором истек срок направлением Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

10.5. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если Потребители (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

10.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и акцептованного Сторонами настоящего договора.

10.6. Договор считается досрочно расторгнутым, если Потребители в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его прекращения уполномоченное собственниками лицо направило Исполнителю уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бланков голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения управляющей организацией взятых обязательств, а также расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением управляющей организацией обязательств.

10.7. В случае прекращения у Потребителя права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Потребителя считается Расторгнутым. При этом новый Потребитель присоединяется к настоящему договору путем его подписания.

10.8. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора.

11.2. Местом исполнения договора (территориальной подсудностью) является адрес многоквартирного дома: Забайкальский край, город Чита, улица Костюшко-Григоровича, дом 44.

11.3. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимися предметом Договора, теряют юридическую силу.

11.4. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

11.5. Подписанием настоящего Договора Собственник выражает свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

11.6. Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать, и исполнить настоящий Договор, и соответствующей Стороной совершены все необходимые корпоративные и иные действия,

санкционирующие подписание и исполнение Договора.

11.7. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.

11.8. Стороны вправе заключить энергосервисный договор на общедомовые нужды.

11.9. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один для Собственника, второй – для Управляющей организации.

11.10. Вопросы, не нашедшие отражения в данном Договоре, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

11.11. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 «Акт разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником».

Приложение №2 «Состав общего имущества многоквартирного дома».

Приложение №3 «Обязательство по проведению ремонтно-строительных работ».

Приложение №4 «Регламент санитарного содержания придомовой территории и мест общего пользования».

Приложение №5 «Перечень услуг и работ по управлению МКД и перечень коммунальных услуг».

Приложение №6 «Правила пользования Помещением и общим имуществом МКД».

Приложение №7 «Информация об Управляющей организации и контролирующих органах».

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация	Собственник
Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «НАШ ДОМ»	
Юридический адрес: 672000, Забайкальский край, г.Чита, ул.Подгорбунского, 46-15 Фактический адрес: ОГРН 1167536053300, ИНН 7536159003, КПП 753601001 Р/с №40702810674000001628, К/с 30101810500000000637, БИК 047601637 Отделение №8600/069 ПАО «Сбербанк России» г.Чита E-mail: UK-NachDom@mail.ru Телефон: 211-227 Директор ООО УК «НАШ ДОМА» _____ /Бурлаков С.А./	

**АКТ
ПО РАЗГРАНИЧЕНИЮ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ЭКСПЛУАТАЦИЮ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ,
УСТРОЙСТВ И ОБОРУДОВАНИЯ МЕЖДУ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ И СОБСТВЕННИКОМ**

Настоящий акт составлен между ООО УК «НАШ ДОМ», в лице директора Бурлакова С.А., действующего на основании Устава и Решения общего собрания собственников Многоквартирного дома №44 по ул.Костюшко-Григоровича в г. Чите (Протокол от 16.02.2017 года №01/2017) и собственником квартиры № _____ о нижеследующем:

1. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение Собственника.

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

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей компании, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

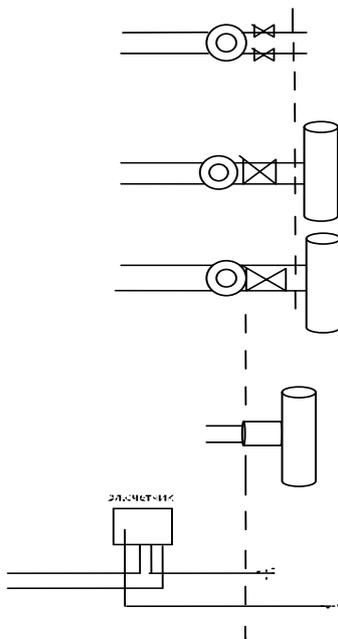
4. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей компании, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за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

5. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей компании, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника*.

* В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно в размере 500.00 руб. (пятьсот рублей) после выставления Управляющей компанией соответствующего счета.

Границы ответственности:

Собственника:



Управляющей компании:

Отопление:

до запорной арматуры перед индив.прибором учета тепла на поэтажном узле ввода в подъезде дома.

ГВС:

до запорной арматуры перед индивидуальным прибором учета воды.

ХВС:

до запорной арматуры перед индивидуальным прибором учета воды.

Канализация:

до тройника на сборном коллекторе в точке присоединения сети собственника

Электрическая сеть:

С выхода автомата до прибора учета, установленного для электроснабжения помещения собственника.

Директор ООО УК «НАШ ДОМ»

Собственник: _____ / _____ / _____

_____ Бурлаков С.А.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА:

- земельный участок, границы которого определены согласно кадастровому плану;
- фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей друг от друга и от вспомогательных помещений – площади и объемы определены в Техническом паспорте многоквартирного дома).
- помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, кабины лифтов, балконы, лоджии, террасы, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме, инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах, а также внутриквартирные канализационные сети с системой обогрева, согласно Акта разграничения балансовой принадлежности;
- механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. лифтовое), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения – площади и объемы определены в Техническом паспорте многоквартирного дома.
- площадки для мусора с находящимися на ней контейнерами;
- общедомовые приборы учета;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на земельном участке согласно кадастровому плану.

ООО УК «НАШ ДОМ» :
Директор ООО УК «НАШ ДОМ»

Собственник:

_____ **Бурлаков С.А.**

_____ / _____ /

**ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
ПО ПРОВЕДЕНИЮ РЕМОНТНО СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ**

Я, _____

Паспорт: _____

Зарегистрирован по адресу: _____

Владелец квартиры № _____ по адресу: г.Чита, ул.Костюшко-Григоровича, д.44,

Обязуюсь при производстве ремонтно-строительных работ в Помещение соблюдать следующие правила:

1. Не производить ремонтно-строительные работы по перепланировке и/или переустройству в Помещении без утверждения межведомственной комиссией и согласованного проекта, выполненного организацией, имеющей необходимые лицензии и допуски, в соответствии с действующим законодательством.
2. Ремонтно-строительные работы в Помещение производить силами организаций и/или специалистов, имеющих необходимые лицензии и допуски.
3. При выполнении ремонтно-строительных и отделочных работ в Помещении посторонними лицами заранее уведомлять об этом Управляющую организацию с указанием номера телефона.
4. Соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенических (перед проведением ремонтных работ обязательна установка временного или постоянного унитаза), экологических и иных требований законодательства, бережно относиться к местам общего пользования.
5. При изменении системы отопления и замене приборов отопления в обязательном порядке согласовать изменения с Управляющей организацией.
6. Предоставить доступ представителям Управляющей организации для проверки инженерных систем (ХВС, ГВС, отопления, энергоснабжения, вентиляции) после проведения ремонтно-строительных работ, затрагивающих инженерные системы.
7. Не производить никаких изменений в системе вентиляции.
8. Не производить установку выносного блока системы кондиционирования на фасадную часть здания.
9. По завершению работ по чистовой отделке Помещения восстановить систему противопожарной сигнализации (установить и подключить датчики).
10. Не складировать строительный и бытовой мусор на балконах, лестницах, лифтовых холлах.
11. Не проводить шумные ремонтно-строительные работы с 20:00 до 09:00 часов в будние дни и с 13:00 до 15:00 (обязательный перерыв), с 18:00 до 12:00 часов в выходные дни с 13:00 до 15:00 (обязательный перерыв). Помните, что в новом доме есть жильцы, в том числе маленькие. Уважайте свою семью и своих соседей.
12. В случае факта засорения общедомовой канализации строительным мусором, ущерб возлагается на собственника квартиры, из которой произошло засорение. При этом причинитель вреда определяется следующим образом: квартира в которой производятся ремонтные работы по укладке плитки, отделке стен, потолка, выравниванию пола, при условии засорения общедомового канализационного стока, проходящего через данную квартиру.
В случае засорения собственник обязан оплатить разовый взнос на прочистку общедомового канализационного стояка на основании акта.
13. Запрещается сносить, демонтировать, долбить и проводить иные работы по изменению монолитных несущих конструкций (колонны, плиты и т.д.).

(подпись, Ф.И.О. Домовладельца, дата)

Телефон собственника помещения: _____

**РЕГЛАМЕНТ
САНИТАРНОГО СОДЕРЖАНИЯ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ И МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ**

УБОРКА МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ	
наименование	периодичность
Уборка лестничных площадок, маршей, тамбуров и т.д.	1 раз в неделю
Мытье лестничных площадок, маршей, тамбуров и т.д.	1 раз в неделю (с 15 апреля по 15 октября)
Протирка пыли с колпаков светильников и подоконников	1 раз в месяц
Мытье и протирка дверей и окон	2 раза в год
Уборка кабин лифтов	3 раза в неделю
Подметание земельного участка в летний период	1 раз в сутки
Уборка мусора с газона, в том числе уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	1 раз в две недели
Уборка газонов от случайного мусора	4 раза в неделю
Стрижка травы на дворовой территории	1 раз в год
Очистка урн	1 раз в сутки
Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки
Сдвигка, подметание и устранение наледи в дни без снегопада	1 раз в трое суток
Подметание снега при снегопаде	1 раз в сутки
Ликвидация наледи	По мере необходимости
Дератизация и дезинсекция	1 раз в год

Перечень установлен Постановлением Управления регулирования цен и тарифов Городского округа «Город Чита» от 24.06.2016 года №10.

ООО УК «НАШ ДОМ»:
Директор ООО УК «НАШ ДОМ»

Собственник:

_____ Бурлаков С.А.

_____ / _____ /

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД И ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

1. Коммунальные услуги, предоставляемые организациями – поставщиками энергоресурсов:

- 1.1. Отопление, горячее водоснабжение - ПАО «ТГК-14».
- 1.2. Холодное водоснабжение, водоотведение (канализация) - АО «Водоканал-Чита».
- 1.3. Электроснабжение - АО «Читаэнергосбыт».

2. Работы и услуги, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и иные функции по содержанию дома:

2.1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома.

2.1.1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;
- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;
- коррозии арматуры, расслаивание, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в доме с бетонным, железобетонными и каменным фундаментом;
- при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.

2.1.2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
- проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
- контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

2.1.3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
 - выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;
- В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

2.1.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;
- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;
- выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;
- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2.1.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

- контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;
- выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными

балками перекрытий и покрытий;

- выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2.1.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирных домов:

- проверка кровли на отсутствие протечек;

- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

- контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

- осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

- проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

- проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

- проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2.1.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

- выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

2.1.8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2.1.9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

- проверка звукоизоляции и огнезащиты;

При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2.1.10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:

- проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

2.1.11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

- проверка состояния основания, поверхностного слоя.

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2.1.12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2.2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;
контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

- проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;
устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

- контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;
сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;
контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2.2.2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов в многоквартирных домах:

- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах в многоквартирных домах;
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

- гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов;
- работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;
- проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.

При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2.2.3. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

- переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

2.2.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

- проведение пробных пусконаладочных работ;

- удаление воздуха из системы отопления;

- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

2.2.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры

сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

- контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

2.2.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;
- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);
- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);
- обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

2.3. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

2.3.1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

- сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;
- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;
- мытье окон;
- очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);
- проведение дератизации и дезинфекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

2.3.2. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
- очистка придомовой территории от наледи и льда;
- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

2.3.3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

- подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

- уборка и выкашивание газонов;
- прочистка ливневой канализации;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

2.3.4. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:

- незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;
- организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

2.3.5. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:

- осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

2.3.6. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

Периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества Дома и внутриквартирного оборудования, выполняемых по настоящему Договору, определяется нормативами Госэнергонадзора, Государственной противопожарной службы, Государственной санитарно-эпидемиологической службы и другими нормативными актами.

Периодичность работ по санитарному содержанию и уборке общего имущества МКД указана в Приложении №4 к настоящему Договору.

ООО УК «НАШ ДОМ»
Директор ООО УК «НАШ ДОМ»

Собственник:

_____ **Бурлаков С.А.** _____

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯМИ И ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МКД

1. Общие положения.

1.1. Все Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и их семьи, наниматели, арендаторы и посетители должны соблюдать настоящие Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

1.2. Настоящие Правила регламентируют содержание здания, квартир, лестничных клеток, подъездов, веранд, террас, балконов, проездов, рекреационных сооружений (детская, спортивная), прилегающей территории, стоянки автотранспорта и других элементов многоквартирного дома.

2. Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями многоквартирного дома.

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

2.2. Собственники жилых и нежилых помещений, наниматели, арендаторы и их посетители в соответствии административным законодательством должны соблюдать тишину в ночное время с 22 часов вечера до 8 часов утра в будние дни, с 22 часов вечера до 12 часов утра в выходные дни.

Работы по отделке квартир разрешено осуществлять исключительно в указанное выше время. Помните, что в новом доме есть жильцы, в том числе маленькие дети. Уважайте свои семьи и своих соседей.

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. 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.

2.5. Запрещается сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проемы.

2.6. Выколачивание ковров, одежды, постельных принадлежностей должно проводиться только в специально отведенных для этого местах. Подобная деятельность не должна осуществляться в ночное время с 22 часов вечера до 8 часов утра в будние дни, с 22 часов вечера до 12 часов утра в выходные дни.

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

2.8. Запрещается устанавливать на внешние стены, встроенные вентиляторы, кондиционеры или на балконы радио- и телевизионные антенны. В случае повреждения стены дома, крыши, Собственник (наниматель, арендатор) несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.9. 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.

2.10. Жилые помещения используются в соответствии с действующем законодательством только для проживания граждан. Собственники (наниматели, арендаторы) не вправе изменить назначение принадлежащих им жилых или нежилых помещений, иначе как в соответствии с действующим законодательством.

3. Правила пользования общим имуществом многоквартирного дома.

3.1. К объектам общего имущества многоквартирного дома относятся:

3.1.1. помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

3.1.2. иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным Собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей Собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3.1.3. крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

3.1.4. земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

3.2. Мусор перед сбросом в мусорные контейнеры должен быть упакован (в бумагу, пластиковые пакеты и т.п.). Запрещается замусоривать территорию вокруг контейнеров.

3.3. Собственники (наниматели, арендаторы) не должны замусоривать места общего пользования. 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, и текущего ремонтов жилых или нежилых помещений для строительного мусора должен быть заказан контейнер для вывоза мусора за счет Собственника, проводящего ремонт.

3.4. Управляющая организация не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Собственником (нанимателем, арендатором) помещения на свой собственный риск в местах общего пользования.

3.5. Запрещается:

3.5.1. Использовать общее имущество многоквартирного дома для производственной, коммерческой или религиозной деятельности, не предусмотренной решением Общего собрания Собственников и Уставом Управляющей организации. Пешеходные дорожки, подъезды жилого здания и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.

3.5.2. Производить в помещениях или элементах общего имущества многоквартирного дома работы, которые могут привести к нарушению целостности здания или изменения его конструкции, а также перестраивать, достраивать или демонтировать какие-либо части элементов общего имущества многоквартирного дома без получения согласования в уполномоченных органах в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.5.3. Писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях других элементов общего имущества многоквартирного дома.

3.5.4. Размещать в местах общего пользования мебель, велосипеды, детские коляски и другое имущество, мешающее проходу к помещениям.

3.5.5. Вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах, кроме специально отведенных для этого мест.

3.5.6. Устанавливать дополнительные двери, решетки на окнах без уведомления Управляющей организации и согласования вопроса с Собственниками помещений, условия жизни которых могут измениться в связи с подобными установками.

3.6. В случае складирования строительного и/или бытового мусора на этажах вся ответственность за надлежащий вынос мусора, и как следствие, за антисанитарные условия в доме, в полном объеме возлагается на собственника помещения.

Жильцы квартир, находящиеся на этаже, заваленном мусором, обязаны сообщить номер квартиры лица, допустившего загрязнение. В случае отказа от сообщения, обязаны самостоятельно организовать вынос мусора со своего этажа в мусорный бак для вывоза. В случае отказа Управляющая компания имеет право выставить жильцам этого этажа стоимость выноса мусора в квитанцию по оплате коммунальных платежей в форме разового целевого взноса, обязательного к оплате.

4. Правила пользования придомовой территорией.

4.1. Решение об использовании придомовой территории для возведения на ней гаражей для легковых машин и мотоциклов, строительства хозяйственных построек, разведения огородов и т.д. принимается Общим собранием собственников. Стоянка прицепов, домиков на колесах, транспортных средств для отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта на территории многоквартирного дома допускается только после принятия соответствующего решения общим собранием собственников.

4.2. Запрещаются 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.

4.3. В случае нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома при пользовании транспортными средствами владелец транспортного средства обязан возместить стоимость ремонта общего имущества многоквартирного дома.

4.4. При парковке транспортных средств у входа в подъезд жилого дома необходимо оставлять возможность проезда к центральному входу или проходу в подъезд. Парковка транспортных средств, перекрывающая дорожки или проезд, запрещается.

4.5. Управляющая организация не несет ответственности перед владельцами транспортных средств за их повреждение или утрату.

4.6. Запрещается выгуливать домашних животных на детских площадках и песочницах, цветниках и т.п. Выгул домашних животных должен производиться в специально отведенных для этого местах.

4.7. На придомовой территории многоквартирного дома не разрешаются стоянка и складирование ветхих и неисправных транспортных средств.

4.8. 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 Управляющей организацией.

4.9. Запрещается самовольная вырубка деревьев и кустов, срезка цветов или другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов.

5. Правила содержания домашних животных.

5.1. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях многоквартирного дома или элементах общего имущества многоквартирного дома домашнего скота, птицы или животных дикой фауны в любых количествах.

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, применяются меры административного взыскания в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.3. Домашних животных разрешено выгуливать без поводка в строго отведенных для этого местах. На остальной территории многоквартирного дома животных необходимо держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным, собаки должны иметь намордники. Собственники (наниматели, арендаторы), выгуливающие домашних животных на придомовой территории многоквартирного дома, обязаны иметь при себе необходимые средства для уборки за домашним животным.

5.4. За ущерб, причиненный животным здоровью и имуществу граждан, общему имуществу многоквартирного дома, владельцы домашних животных несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.5. Все животные должны иметь прививки, предусмотренные соответствующими санитарными нормами и правилами.

6. Порядок действий при обнаружении неисправностей инженерного оборудования.

О повреждении водопровода, канализационной системы, систем подачи электричества в квартирах, нежилых помещениях или в местах общего пользования, необходимо немедленно сообщить в Управляющую организацию.

6.1. При утечке воды внутри помещения необходимо:

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 диспетчерскую службу.

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.

6.2. При затоплении помещения извне необходимо:

6.2.1. Установить источник затопления.

6.2.2. Уведомить о факте затопления Управляющую организацию.

6.3. При неисправности электросети необходимо:

6.3.1. Установить (по возможности) причину неисправности и вызвать соответствующую аварийную службу.

6.4. Необходимо содержать в исправном состоянии сантехническое, электрическое и иное оборудование, используемое в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома.

6.5. Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему либо злоупотребления со стороны Собственника (нанимателя, арендатора), он обязан оплатить ремонт оборудования.

7. Доступ в жилые и нежилые помещения.

7.1. Собственники (наниматели, арендаторы) обязаны обеспечить доступ в свои помещения сотрудников Управляющей организации, подрядчиков и аварийных служб для осуществления ими своих обязанностей по ликвидации неисправностей оборудования и последствий чрезвычайных ситуаций.

8. Правила противопожарной безопасности и поведение в чрезвычайных ситуациях.

8.1. Собственники (наниматели, арендаторы) жилых и нежилых помещений, а также посетители должны соблюдать правила противопожарной безопасности.

8.2. При задымлении или возникновении пожара необходимо покинуть помещение.

8.3. При обнаружении подозрительных предметов, бесхозных вещей Собственники (наниматели, Арендаторы) обязаны немедленно сообщить об этом в Управляющую организацию, а также в полицию либо по единому телефону экстренных служб 112. Не допускается трогать, вскрывать или передвигать подозрительный предмет. Необходимо предупредить граждан об опасности приближения к подозрительному предмету и дожидаться сотрудников Управляющей организации и экстренных служб.

8.4. 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, необходимо соблюдать спокойствие и четко выполнять их команды.

При нахождении в жилом (нежилом) помещении многоквартирного дома Собственнику (нанимателю, арендатору) необходимо:

- взять личные документы, деньги, ценности;
- отключить (перекрыть) электричество, воду;
- по возможности оказать помощь по эвакуации детям, пожилым и тяжелобольным людям;
- спокойно, без паники покинуть помещение;
- возвращаться в помещения многоквартирного дома только после разрешения ответственных лиц.

ООО УК «НАШ ДОМ»:

Директор ООО УК «НАШ ДОМ»

Собственник:

_____ **Бурлаков С.А.**

Информация об Управляющей организации, о ее представителях, контролирующих органах и об организациях, обязанных устанавливать индивидуальные приборы учета

I. Информация об Управляющей организации

1. Управляющая организация: **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «НАШ ДОМ».**
2. Сведения о наличие лицензии: **№144, дата выдачи «17» июня 2016 года.**
3. Почтовый адрес: **672000, Забайкальский край, г.Чита, ул.Подгорбунского, 46-15**
4. Адрес фактического местонахождения органов управления Управляющей организации: **672016, г.Чита, ул.Костюшко-Григоровича, д.44.**
5. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация раскрывает информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731: **<https://www.reformagkh.ru/> или <https://dom.gosuslugi.ru/>.**
6. Адрес электронной почты: **UK-NachDom@mail.ru.**
7. Телефон: 211-227.

II. Информация о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства

Органы государственного жилищного надзора: Государственная инспекция Забайкальского края, 672012, г.Чита, ул. Новобульварная, д.36, телефон: 26-27-07, <http://госинспекция.зabayкальскийкрай.рф/>.

Территориальный орган Роспотребнадзора: Управление федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Забайкальскому Краю, 672000, Забайкальский край, г. Чита, ул. Амурская, 109, телефон: (83022) – 35-36-13, <http://75.rosпотребнадзор.ru/>.

Орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией условий договора управления: Комитет городского хозяйства администрации городского округа «Город Чита», г. Чита, улица Курнатовского, дом 46, телефон: 32-56-89 (приемная), e-mail: komitet-gkh@mail.ru.

Органы прокуратуры: Прокуратура Центрального района г. Читы, 672000, г.Чита, ул. Полины Осипенко, 1, телефон: (8-3022) 23-85-33; факс 23-85-38; centr@prokzabkrai.ru.