

Договор №	4/ДУ
Дата	
Адрес объекта	г. Ижевск ул. Пушкинская, д. 185
Протокол №	
Дата	

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № 4/ДУ многоквартирным домом

город Ижевск

« » _____ 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Народное», лицензия на право осуществления предпринимательской деятельности по ул. Пушкинская, д. 185 управлению многоквартирными домами № 018-000130 от 21.12.2015 г именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Головиной Елены Викторовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Собственник(и)** _____

(Ф.И.О.)

владеющие на праве собственности помещением, расположенном в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Ижевск ул. Пушкинская, д. 185, кв. № _____, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, действующие на основании Жилищного Кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом в соответствии с решением общего собрания собственников/результатами открытого конкурса (протокол № _____ от « » _____ 2016 года).

1. Предмет договора

1.1. Согласно настоящего договора Управляющая организация по заданию другой стороны - собственников помещений в многоквартирном доме, в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ижевск, ул. _____, дом _____, деятельность.

1.2. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491).

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома по настоящему договору определяется статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, техническим паспортом на многоквартирный дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности (приложение № 1 к договору).

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Организовать работы (услуги), связанные с содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома, в порядке, утвержденном собственниками и в объеме собранных от них денежных средств по настоящему договору, в соответствии с «Техническим регламентом содержания и ремонта общего имущества» (Приложение № 2 к договору), являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.1.2. Заключать и вести полное сопровождение (совершать все фактические и юридические действия) договоров на предоставление коммунальных услуг (в зависимости от степени благоустройства дома):

- холодного водоснабжения;
- горячего водоснабжения;
- водоотведения;
- электроснабжения;
- газоснабжения;
- отопления.

2.1.3. Организовать проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, согласно решению, принятому Собственниками в соответствии с Жилищным кодексом РФ, в объеме денежных средств, оплаченных Собственниками.

2.1.4. В рамках предоставления услуг по управлению многоквартирным домом:

- организовать договорную работу, связанную с совершением мероприятий, необходимых для исполнения условий настоящего Договора, заключать для этого все виды необходимых договоров, вести их полное сопровождение (совершать все фактические и юридические действия);
- организовать расчет платы Собственникам по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, платы на коммунальные услуги и дополнительные услуги;
- вести учет доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и на оказание коммунальных услуг;
- организовать сбор платежей на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с собственников помещений;
- организовать сбор платежей за коммунальные услуги с последующей оплатой организациям, оказывающим эти услуги;
- организовать сбор дополнительных платежей в соответствии с Решениями общего собрания собственников;
- организовать контроль и оценку качества предоставления коммунальных услуг;
- организовать диспетчерское обслуживание;
- организовать предоставление отчета о выполнении договора управления многоквартирным домом в срок до апреля месяца года следующего за отчетным;
- заключать и исполнять договоры о целевом бюджетном финансировании с органами муниципальной власти.

2.1.5. Организовать работы по учету зарегистрированных граждан в квартире Собственника и организовать прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ» (утв. постановлением Правительства РФ от 17.07.95 N 713 с изменениями и дополнениями).

2.1.6. Вести необходимую документацию в установленном порядке на все действия, связанные с исполнением обязательств по настоящему договору, в том числе, на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производству работ и их приема, а так же вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а так же бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно - финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора. В случае отсутствия перечисленной и иной необходимой документации либо ее части, данная документация подлежит восстановлению (изготовлению) за счет средств содержания и ремонта жилья, арендных платежей, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.7. В случае обращения Собственников обеспечить выдачу справок установленной формы в течение 3 рабочих дней: о платежах на содержание общего имущества дома и коммунальных услуг, иные справки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.8. Организовать диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать от собственника (ов) и пользующихся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме лиц заявки по телефонам +7(3412) 66-08-28 - диспетчер (пн.-пт. С 08:00 по 17:00; обед с 12:00 до 13:00), 569691 - аварийная бригада (круглосуточно). Разместить на информационных стендах телефоны аварийной и диспетчерской служб, принимающих заявки на устранение аварий круглосуточно.

2.1.9. Осуществлять рассмотрение заявлений Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в сроки установленные законодательством Российской Федерации.

2.1.10. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний прибора учета.

2.1.11. Предоставлять коммунальные услуги в порядке, установленном Правительством РФ.

2.1.12. Осуществлять обработку персональных данных собственников в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных».

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. В пределах установленных нормативными документами и настоящим договором, самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию общего имущества.

2.2.2. Вносить изменения в месячный/годовой план текущего ремонта по согласованию с Советом дома и при наличии денежных средств.

2.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в соответствии с порядком, установленным Правительством РФ.

2.2.4. При возникновении аварийной ситуации, пожара, утечки газа, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников, в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС получать доступ в жилое помещение с обязательным составлением акта.

2.2.5. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника, нанимателя по договору с собственником по оплате за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения и прочие услуги. Затраты по истребованию задолженности, в том числе расходы по оплате государственной пошлины, учитываются в расходах содержание общего имущества, по мере оплаты должниками зачисляются на счет дома.

2.2.6. Проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

2.2.7. Самостоятельно определять подрядчика для оказания услуг (выполнения работ) по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с настоящим Договором, с последующим уведомлением Председателя совета дома.

2.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

2.2.9. За дополнительную плату оказать следующие услуги:

1. заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, телекоммуникационного оборудования, расположенных на общем имуществе с правом осуществления контроля по исполнению условий договоров, внесения изменений и дополнений в договоры, применения штрафных санкций при нарушении условий договоров, взыскания задолженности по договорам, расторжения договоров;

2. Выполнять заявки собственников по содержанию принадлежащих им жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме, в том числе проводить осмотры помещений при причинении ущерба собственникам действиями третьих лиц с составлением акта о причине и объеме повреждений за отдельную плату, согласно расценкам Управляющей компании.

2.2.10. Формировать предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, не включенных в настоящий договор, с экономическим расчетом расходов на их проведение.

2.3. Собственники обязаны:

2.3.1. Своевременно до 10 числа месяца следующего за расчетным, в полном объеме вносить плату за: услуги по содержанию и ремонту общего имущества дома; коммунальные и прочие услуги, в соответствии с количеством фактически проживаемых граждан в принадлежащем им жилом помещении; дополнительные платежи.

2.3.2. Обеспечивать сохранность жилых помещений, поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, использовать жилое помещение по назначению, бережно относиться к санитарно-техническому оборудованию, жилому помещению, многоквартирному дому и объектам благоустройства, соблюдать правила противопожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим, электрическим и иным оборудованием, правила пользования бытовым газом, правила содержания общего имущества собственников помещений в доме, правила пользования жилыми помещениями, а так же права и законные интересы соседей.

2.3.3. Обеспечивать доступ персонала Управляющей компании и подрядных организаций в помещения и к оборудованию, являющиеся общим имуществом, для проведения регламентных и неотложных технических эксплуатационных и ремонтных работ.

2.3.4. Незамедлительно сообщать Управляющей компании обо всех замеченных неисправностях в квартире, в работе коммуникационных сетей общего пользования, правонарушениях, совершенных в многоквартирном доме, и других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

2.3.5. Соблюдать следующие требования: не производить слив теплоносителя из систем и приборов отопления; не блокировать систему внутриквартирной вентиляции; не производить ограживание мест общего пользования перегородками; не хранить личные вещи в местах общего пользования; без согласования с Управляющей компанией не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети более 1,3 кВт, дополнительные секции приборов отопления без согласования с Управляющей компанией; не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам; не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования; не производить улучшение отделки жилых помещений в местах скрытого прохождения труб системы ГВС, ХВС, а в случае аварийной ситуации произведенные улучшения восстанавливать за свой счет; не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки; не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы; не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию; не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23-00 до 07-00 часов;

2.3.6. Соблюдать порядок содержания и ремонта внутридомового газового оборудования (далее - ВДГО):

2.3.6.1. Соблюдать правила безопасного пользования газом в быту;

2.3.6.2. При проведении технического обслуживания ВДГО специализированной организацией, предоставить абонентскую книжку, паспорт завода-изготовителя на газоиспользующее оборудование, установленное в квартире;

2.3.6.3. Принять все необходимые меры для обеспечения доступа технического персонала специализированной организации в квартиру для проведения планового технического обслуживания ВДГО;

2.3.6.4. ВДГО, техническое обслуживание, которого, согласно уведомления оказалось невозможным ввиду отсутствия доступа в квартиру по вине собственника, производится повторно в согласованные сроки. При этом собственник дополнительно оплачивает

стоимость услуг по техническому обслуживанию ВДГО;

2.3.6.5. Не производить самовольную газификацию и переустройство внутридомового газового оборудования;

2.3.6.6. Не производить перепланировку помещений, ведущую к нарушению ВДГО;

2.3.6.7. Произвести замену не подлежащего ремонту бытового газового оборудования;

2.3.6.8. Подключение, переустройство ВДГО к сети производить только специализированной организацией;

2.3.6.9. Извещать о неисправностях бытового газового оборудования, отсутствии или нарушении тяги в вентиляционных каналах, наличии запаха газа в помещении, нарушении целостности газопроводов и дымоотводов бытового газового оборудования;

2.3.6.10. Немедленно сообщать в газовую службу об авариях, пожарах, взрывах при эксплуатации ВДГО, об изменениях в составе ВДГО

2.3.6.11. Сообщать о сроках выезда из жилого помещения для отключения газоиспользующего оборудования;

2.3.6.12. Своевременно исполнять предписания специализированной организации и Управляющей компании по устранению замечаний выявленных при проведении технического обслуживания ВДГО.

2.3.7. В установленном порядке согласовывать с государственными органами и Управляющей компанией все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции зданий.

2.3.8. Избрать и утвердить на общем собрании Совет многоквартирного дома, в том числе Председателя совета для оперативного решения вопросов, связанных с управлением многоквартирного дома.

2.3.9. Обеспечить личное участие в собраниях Собственников.

2.3.10. Сообщать Председателю Совета дома информацию о количестве фактически проживаемых граждан и сроке их пребывания в течение 3 календарных дней со дня их проживания в жилом помещении.

2.3.11. При наличии индивидуальных приборов учета, своевременно осуществлять их поверку. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

2.3.12. Ежемесячно в срок с 15 по 25 число снимать и передавать показания индивидуальных приборов учета любым доступным способом:

- по телефону: **+7(3412) 686111** (отдел начисления)

- с использованием формы, размещенной на сайте ООО «Народное» в сети Интернет по адресу: www.narodnoe.ucoz.site.

- направив письмо на электронную почту ООО «Народное» ooo_narodnoe@list.ru.

В случае непредставления данных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг, принимается равным нормативам потребления, установленным действующим законодательством, с проведением последующего перерасчета на основании предоставленных документов.

2.3.13. При отсутствии или предполагаемом отсутствии в жилом помещении более 24 часов перекрыть вентили холодной, горячей воды, газа. В случае предполагаемого длительного отсутствия (более 10 дней) уведомить управляющую организацию и сообщить телефоны доверенных лиц на случай непредвиденных ситуаций.

2.3.14. Возместить Управляющей компании полную стоимость инвестированных средств израсходованных в порядке и на условиях, согласованных с Советом дома, на установку коллективных (общедомовых) приборов учета используемых коммунальных ресурсов, осуществление действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования Собственниками энергетических ресурсов.

2.3.15. Соблюдать «Правила проживания в многоквартирном доме» (Приложение № 4).

2.4. Собственники вправе:

2.4.1. Контролировать соответствие деятельности Управляющей компании и ее результатов условиям настоящего договора.

2.4.2. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, УР применительно к настоящему договору.

2.5. Председатель Совета дома обязан:

2.5.1. Участвовать в приемке выполненных работ (оказания услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае временного отсутствия Председателя Совета дома данная обязанность возлагается на любого Собственника, входящего в состав Совета дома.

2.5.2. Согласовывать и участвовать в утверждении планов по ремонту дома.

3. Цена договора, порядок расчета и внесения платы

3.1. Цена договора определяется:

3.1.1. стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (плата за жилое помещение), указанной в Приложении № 5 настоящего Договора; в том числе стоимостью работ и услуг по управлению многоквартирным домом;

3.1.2. стоимостью коммунальных услуг, рассчитываемой как произведение утвержденных в установленном порядке тарифов на объем потребленных ресурсов.

3.1.3. стоимостью иных услуг.

3.2. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги состоит из: платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме, платы за текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, платы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, платы за коммунальные услуги, платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, платы за иные услуги.

3.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается в размере равном тарифу утвержденному (рекомендованному) Администрацией города Ижевска для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда, в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома, если решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома не установлено иное.

3.4. Размер платы за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту устанавливается не менее чем на 1 год и может быть изменен общим собранием собственников помещений с учетом предложения управляющей компании.

В случае принятия Администрацией города Ижевска нового тарифа на содержание и ремонт помещения для нанимателей по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда и для собственников, выбравших способ непосредственного управления многоквартирным домом, но не принявших решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения вместо действующего, и отсутствия решения общего собрания собственников помещений о пересмотре тарифа на содержание и ремонт происходит изменение размера платы за содержание и ремонт общего имущества, применяемого при расчетах за оказанные услуги с ООО «Народное» с установленной в нормативно правовом акте даты применения нового тарифа без проведения общего собрания собственников помещений.

3.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством.

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

3.6. Размер платы за иные услуги, устанавливается решением общего собрания собственников помещений в МКД.

3.7. Размер платы за капитальный ремонт общего имущества устанавливается по решению общего собрания Собственников, но не может быть ниже федерального стандарта установленного для Удмуртской Республики.

3.8. Уведомление об изменении размера платы за помещение и коммунальных платежей производится путем указания новых значений

- платы в платежных документах, на основании которых будет вноситься плата за помещение и коммунальные услуги в ином размере.
- 3.9. Платежи, указанные в пункте 3.2. настоящего договора, вносятся Собственниками на основании платежного документа, выставляемого собственнику управляющей организацией.
- 3.10. В случае несвоевременного и/или неполного внесения платежей, установленных настоящим договором, Собственник (должник) обязан уплатить пени в соответствии действующим жилищным законодательством Российской Федерации. Размер пени включается в ежемесячный платежный документ на оплату жилищно-коммунальных услуг.
- 3.11. Неиспользование жилого помещения не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему договору.

4. Порядок сдачи приемки работ

- 4.1. Работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполненные с привлечением подрядных организаций, принимаются путем оформления и подписания акта приема-сдачи между Председателем совета дома (членом совета дома), Управляющей компанией и подрядной организацией.
- 4.2. Председатель совета дома обязан в течение трех календарных дней с момента получения от представителя Управляющей компанией соответствующего акта выполненных работ рассмотреть, подписать и вернуть его представителю Управляющей компании, либо выставить претензию в письменной форме. При невыполнении указанного условия без уважительных причин акт выполненных работ считается подписанным, а выполненные работы – принятыми Собственниками. В случае временного отсутствия Председателя Совета дома данная обязанность возлагается на любого Собственника, входящего в состав Совета многоквартирного дома.

5. Контроль за содержанием общего имущества и ответственность сторон

- 5.1. Собственники помещений несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и обязаны контролировать состояние и надежность общего имущества многоквартирного дома.
- 5.2. В целях контроля за содержанием общего имущества Председатель совета дома вправе получать от ответственных лиц Управляющей компании, не позднее 30 календарных дней с даты обращения, информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и выполнении работ, проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ, требовать устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.
- 5.3. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками за выполнение работ и услуг, предусмотренных настоящим Договором в пределах порученных работ и услуг и в объеме собранных денежных средств и не отвечает за ущерб, причиненный Собственникам в результате не проведения работ и услуг, которые не были ей поручены, вследствие не принятия решения об их проведении и определения источника финансирования на общем собрании собственников помещений.
- 5.4. В случае истечения срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома (в т.ч. в случае отсутствия его элементов либо несоответствия установленным нормативным требованиям) и отсутствия решения собственников о проведении необходимого ремонта общего имущества дома либо замены (ремонта), установки его элементов, оборудования, приборов, систем пожарной безопасности и т.д. (в т.ч. при неполучении от собственников средств на проведение необходимых работ) на основании акта осмотра по предложению Управляющей компании о необходимом ремонте, объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования и сроке начала ремонта, Управляющая организация не несет ответственности (перед собственниками и административными и иными контролирующими органами) за безопасность и качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и безопасность и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 5.5. Собственник несет ответственность за причинение материального и морального вреда отдельным собственникам помещений и (или) общему имуществу многоквартирного дома, третьим лицам, возникшего в результате аварии на инженерных сетях в принадлежащем ему помещении, по причине его отказа в доступе в его помещение персоналу Управляющей компании и (или) подрядным организациям для предотвращения аварийно ситуации в его помещении до аварии, либо для ликвидации произошедшей аварии.
- 5.6. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией работ и услуг, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, указанные работы проводятся за счет виновного Собственника.
- 5.7. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя, в соответствии с настоящим договором, обязательств в соответствии с условиями договора и действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.8. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если их исполнение стало невозможным в связи с изменениями в действующем законодательстве, либо в связи с обстоятельствами непреодолимой силы. Обстоятельствами непреодолимой силы стороны считают природные явления стихийного характера, военные действия, забастовки, эпидемии и другие обстоятельства, которые могут быть квалифицированы как обстоятельства непреодолимой силы.

6. Заключительные положения

- 6.1. Настоящий договор вступает в силу с «___» _____ 2016 года. Настоящий договор заключается на 3 (Три) года. Настоящий договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 3 месяца до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его прекращении.
- 6.2. Все изменения в договор вносятся при согласии Сторон. Настоящий Договор может быть расторгнут по согласию Сторон или по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.3. Решение «Собственников» о расторжении настоящего Договора должно быть принято на общем собрании собственников в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
- 6.4. В случае смены способа управления или выбора новой управляющей организации передача технической документации на многоквартирный дом вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК и т.п. производится после завершения всех финансовых расчетов и погашения Собственниками задолженности перед Управляющей компанией путем выставления дополнительных платежных документов. При этом собственники несут солидарную ответственность за неисполнение условий договора.
- 6.5. Все споры по договору решаются путем согласования. В случае не достижения согласия - в судебном порядке.
- 6.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.
- 6.7. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

- Приложение №1 –Акт технического состояния многоквартирного дома в пределах эксплуатационной ответственности.
 Приложение № 2 – Технический регламент содержания общего имущества.
 Приложение № 3 – Перечень работ по текущему ремонту общего имущества.
 Приложение № 4 – Правила проживания в многоквартирном доме.
 Приложение № 5 – Размер и структура платы за содержание и ремонт общего имущества.

7. Юридические адреса и подписи сторон:

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Народное»
Адрес	426063 Россия, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Ключевой поселок, д. 23, офис 207
Телефоны (с указанием кода города)	+7(3412)686111 – отдел начисления платы (ул. Ключевой поселок, д. 23, офис 207) +7(3412)660828 – диспетчер Индустриальный район (ул. Авангардная, д. 6 «Б») Email: icr@izhmfc.ru

	+7(3412) 908091- паспортный отдел +7(3412) 430007 - отдел субсидий Ленинский район (ул. Азина, д.146) Email: lcr@izhmfc.ru +7(3412) 908126, 908741, 908743 - паспортный отдел, бухгалтерия, отдел субсидий Октябрьский район (ул. Майская, д.13) Email: ocr@izhmfc.ru +7(3412) 908073, 908387, 908397 - паспортный отдел, бухгалтерия, отдел субсидий Первомайский район (ул. Пушкинская, д. 150 «б») Email: pcr@izhmfc.ru +7(3412) 908073 +7(3412)57-31-04, 57-31-06, 57-31-09 - паспортный отдел, бухгалтерия, отдел субсидий Устиновский район (ул. Молодежная, д. 103) Email: ucr@izhmfc.ru +7(3412) 908-540 - паспортный отдел, бухгалтерия, отдел субсидий
Факс (с указанием кода города)	+7(3412)666953
E-mail (электронная почта)	ooo_narodnoe@list.ru
Адрес web-сайта	www.narodnoe.ucoz.site
ИНН / КПП	1841035010 / 184101001
Расчетный счет -№	40702810768000000154
Корреспондентский счет-№	30101810400000000601
Банк	Удмуртское отделение № 8618 ПАО «Сбербанк» г. Ижевск
БИК банка	049401601
Лицензия	018-000130 от 21.12.2015 г.
Режим работы:	понедельник-четверг с 08:00 до 17:00 часов пятница с 08:00 до 16:00 часов обеденный перерыв с 12:00 до 13:00 часов суббота, воскресенье - выходной.
Директор	

СОБСТВЕННИКИ

Фамилия, имя, отчество	
Адрес:	
Паспортные данные: Серия, № Дата выдачи Орган выдавший документ и код подразделения	
Общая площадь квартиры, доля владения	
Документ, подтверждающий право собственности Серия/номер Дата выдачи	
Контактный телефон	
Email	
Подпись	_____ / _____ /

Фамилия, имя, отчество	
Адрес:	
Паспортные данные: Серия, № Дата выдачи Орган выдавший документ и код подразделения	
Общая площадь квартиры, доля владения	
Документ, подтверждающий право собственности Серия/номер Дата выдачи	
Контактный телефон	
Email	
Подпись	_____ / _____ /

Фамилия, имя, отчество	
Адрес:	
Паспортные данные: Серия, № Дата выдачи Орган выдавший документ и код подразделения	
Общая площадь квартиры, доля владения	
Документ, подтверждающий право собственности Серия/номер Дата выдачи	
Контактный телефон	
Email	
Подпись	_____ / _____ /

» _____ 201__ года).

Договор №	4/ДУ
Дата	
Приложение	№ 1

АКТ
**технического состояния многоквартирного дома,
в пределах эксплуатационной ответственности**
г. Ижевск, ул. ул. Пушкинская, д. 185

г. Ижевск

« ____ » _____ 201_ г.

Комиссия в составе: представителей Управляющей компании 1. _____
2. _____

и собственников (уполномоченного представителя Собственников)
произвела обследование данного многоквартирного дома и отметила следующее:

1. Общие сведения по общим строениям:

Год постройки 1937 г.
Материал стен кирпич
Число этажей 3
Наличие подвала или полуподвала _____ **кв.м**
Мансарда _____ **кв. м.**
Общая площадь помещений _____ **кв. м.**
В том числе
Жилых помещений 2242,6 **кв. м.** **Не жилых помещений** 672,6 **кв. м**
Кол-во квартир 39 , **комнат** _____
Материал кровли - _____
Площадь кровли _____ **кв.м**
Площадь лестничных клеток и маршей _____ **кв.м**
Наличие оборудования:
Количество мусоропроводов _____
Количество лифтов _____
Количество узлов учета тепловой энергии _____
Количество узлов учета холодной воды _____
Количество узлов учета электроэнергии _____
Наличие систем пожаротушения _____
Подсобные постройки
Прачечные (отдельно стоящие) _____ **кв. м. и др.** _____

2. Конструкции (результат осмотра)

Число зданий и конструкции	Техническое состояние.	Требуется замена или ремонт
Фундаменты: сборные бутовый	Требуется ремонт	
Стены: __ Кирпичные __ (материал)	Требуется ремонт	
Фасады		
В том числе:		
Водоотводящие устройства		
Кровля: <u>металлическая</u>	Требуется ремонт	
Перекрытия: <u>деревянные</u>	Требуется ремонт	
Полы <u>Дощатые с окраской</u> (материал)	Требуется ремонт	
Окна: <u>Деревянные с двойным остеклением</u> (материал рам)	Требуется ремонт	
Двери: <u>Филенчатые</u> (материал)	Требуется ремонт	
Лестничные марши		
Благоустройство: Отмостки и тротуары		
Зеленые насаждения		

3. Инженерное оборудование (результат осмотра)

Виды оборудования	Техническое состояние	Требуется замена или ремонт
Центральное отопление	Требуется ремонт	
Радиаторы		
Горячее водоснабжение (металл.)	Требуется ремонт	
Приборы учета общедомовые		

Бойлеры		
Наличие транзитных трасс		
Сети водопровод (металл.)	Требуется ремонт	
Приборы учета общедомовые		
Наличие повысительных насосов		
Наличие транзитных трасс		
Сети Канализация	Требуется ремонт	
Приборы учета общедомовые		
Наличие внутридомовой ливневой канализации	Требуется ремонт	
Сети электроснабжения	Требуется ремонт	
Количество вводов в дом		
Сети	Требуется ремонт	
Осветительные точки		
Приборы учета общедомовые	Требуется ремонт	
Электродвигатели		
Лифты		
Мусоропроводы		
Прочее инженерное оборудование		

Выводы: _____

Управляющая организация



Собственники (представитель собственников)

Договор №	4/ДУ
Дата	
Приложение	№ 2

Технический регламент содержания общего имущества

В рамках исполнения настоящего договора Управляющая организация производит следующие работы по техническому обслуживанию, в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей компании, в установленном порядке с указанной периодичностью на общем имуществе:

- Фундаменты и подвальные помещения:** Осмотр подвала – 2 раза в год согласно графику; Работы по открытию/закрытию вентиляционных окон в цоколе здания – 2 раза в год; Очистка отмостки здания от растительности, мусора, снега – по необходимости; Осушение подвалов – по необходимости; Очистка подвалов от мусора – по необходимости, согласно графика.
- Стены:** Проверка наличия тяги вентиляционных каналов и вытяжных устройств, техническое освидетельствование вентиляционных каналов и вытяжных устройств – согласно графика.
- Фасад здания:** Осмотр фасада здания – 2 раза в год.
- Кровля:** Осмотр кровли – 1 раз в год; Очистка водостока от мусора и посторонних предметов – по необходимости. Установка запирающих устройств чердачных дверей и люков – по необходимости.
- Лестницы:** Укрепление перил, поручней на лестничных маршах – по необходимости; Укрепление отдельных половых плиток лестничных площадок – по необходимости.
- Центральное отопление:** Уплотнение резьбовых соединений, регулировка кранов, набивка сальников – по необходимости; Регулировка систем центрального отопления – в течении отопительного сезона, по необходимости; Устранение течи в трубопроводах и арматуре центрального отопления – по необходимости; Теплоизоляция труб и приборов системы центрального отопления, проходящих в открытых местах – по необходимости; Осмотр коммуникаций – 2 раза в год, согласно графика. Ревизия элеваторных узлов – по графику; Консервация системы центрального отопления – в установленный период. Промывка и опрессовка системы центрального отопления – 1 раз в год, по графику; Ревизия запорной и регулировочной арматуры, а в случае необходимости её замена (не более 10%), кроме задвижек – согласно графика; Устранение неисправностей в системе центрального отопления, замена участков трубопроводов по необходимости, но не более 2%; Восстановление теплоизоляции – по необходимости, но не более 5%; Устройство дополнительных подвесок, кронштейнов для временных трубопроводов – по необходимости. Оporожнение системы отопления – по необходимости; Восстановление покраски участков трубопроводов – по необходимости, но не более 10%.
- Водопровод и канализация:** Устранение течи, уплотнение сгонов, набивка сальников, укрепление соединения приборов, укрепление трубопроводов, устранение засоров – по необходимости; Уплотнение стыков, укрепление труб в подвалах – по необходимости; Замена и установка ревизий, прокладок и крышек ревизий в системе канализации – по необходимости; Устранение неисправностей в системе канализации и водоснабжения, замена участков трубопроводов – по необходимости, но не более 2%; Осмотр систем водопровода и канализации 2 раза в год; Ревизия запорной арматуры (при необходимости замена, но не более 10%, кроме задвижек) – по мере необходимости; Восстановление, устройство врезок под контрольно-измерительные приборы – по необходимости; Восстановление покраски участков трубопроводов – по необходимости, но не более 10%.
- Горячее водоснабжение:** Ревизия (в случае необходимости замена запорной арматуры, но не более 10%, кроме задвижек) – согласно графика; Устранение неисправностей в системе горячего водоснабжения, замена участков трубопроводов – по необходимости, но не более 2%; Утепление трубопроводов в местах возможного промерзания – по мере необходимости; Восстановление покраски участков трубопроводов – по необходимости, но не более 10%; Восстановление покраски участков трубопроводов – по необходимости, но не более 10% – по необходимости; Осмотр системы горячего водоснабжения – 2 раза в год; Укрепление труб – по необходимости. Усиление существующих и установка новых крепежных элементов труб ГВС – по необходимости.
- Общедомовая система электроснабжения:** Устранение провисания электропроводки, изоляция соединений проводов, замена выключателей, розеток, патронов (не более 10%, кроме рубильников) – по необходимости. Осмотр общедомовой системы электроснабжения – 2 раза в год. Замена лампочек на 1-х этажах подъездов – по необходимости (но не более 2 лампочек на 1 точку освещения в месяц); Замена лампочек у входов в подъезды – по необходимости (но не более 2 лампочек на 1 точку освещения в месяц); Замена лампочек освещения у посадочной площадки лифта – по мере необходимости (но не более 2 лампочек на 1 точку освещения в месяц); Замер сопротивления изоляции проводов – 1 раз в 3 года.
- Санитарное содержание домовладения:** Подметание подъездов – 2 раза в неделю; Влажная уборка подъездов – 1 раз в неделю; Проведение работ по дезинсекции подвалов, мест общего пользования – по мере необходимости и дератизации подвалов, мест общего пользования – 2 раза в год;
- Уборка придомовой территории:** Летняя уборка: Подметание территории и уборка газонов от мусора – 5 раз в неделю; Скашивание газонов – по необходимости; Очистка люков канализационных колодцев – по необходимости. Зимняя уборка: Уборка снега – 1 раз в сутки в дни снегопада (обязательно); по необходимости; Очистка асфальтированной территории от наледи – 1 раз в сутки (обязательно); по необходимости; Скальвание наледи под водосточными трубами, с крышек канализационных колодцев, с входов в подъезды и в подвал – по необходимости; Механизированная уборка – по необходимости.



Собственники (представитель собственников)

Договор №	4/ДУ
Дата	
Приложение	№ 3

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества

Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков
Стены и фасады	Ремонт и герметизация стыков, швов, восстановление отдельных архитектурных элементов, покраска
Перекрытия	Укрепление отдельных элементов, заделка швов и трещин
Полы	Частичная замена, восстановление отдельных участков
Кровля	Устранение неисправностей стальных, асбестоцементных, железобетонных и мягких кровель, ремонт гидроизоляции, утепление
Окна и двери	Частичная замена, восстановление отдельных элементов, покраска
Лестницы, балконы, крыльца	Восстановление или замена отдельных участков и элементов
Внутренняя отделка помещений	Восстановление отделки стен, потолков, полов, покраска
Система отопления	Восстановление работоспособности, ремонт или замена отдельных элементов и участков системы
Внутренняя система холодного, горячего водоснабжения, канализации	Восстановление работоспособности, ремонт или замена отдельных элементов и участков системы
Система электроснабжения	Восстановление работоспособности, ремонт или замена отдельных элементов и участков системы
Система газоснабжения	Восстановление работоспособности, ремонт или замена отдельных элементов и участков системы
Система вентиляции	Восстановление работоспособности, ремонт или замена отдельных элементов и участков системы
Мусоропроводы	Восстановление работоспособности, ремонт или замена отдельных элементов
Благоустройство придомовой территории	Ремонт и восстановление разрушенных участков ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и контейнерных площадок

Управляющая организация



Собственники (представитель собственников)

Договор №	4/ДУ
Дата	
Приложение	№ 4

Правила проживания в многоквартирном доме.

Настоящие Правила проживания в многоквартирном доме разработаны на основании Жилищного кодекса РФ, постановления Правительства РФ № 25 от 21.01.2006 года «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», постановления Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2006 года «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и 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» с целью урегулирования.

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1. Термины и определения:

Управляющая организация – компания осуществляющая управление и техническую эксплуатацию многоквартирного дома – ООО «Народное».

Пользователь – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме.

Дом – многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Ижевск, ул. Пушкинская, д. 185.

Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме – это:

- квартирные 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);
- 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;
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности, а также имущество определяемое решениями общих собраний собственников помещений многоквартирного дома.

2. Сфера действия настоящих Правил.

Правила распространяются на всех Пользователей в Доме, гостей и родственников Пользователей, а также на сотрудников Управляющей организации. Правила устанавливают порядок проживания в Доме, порядок пользования жилыми и нежилыми помещениями в Доме, порядок использования и содержания общего имущества в Доме, порядок внесения обязательных платежей, порядок разрешения аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования в Доме, а также ответственность за невыполнение настоящих Правил.

2. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА

2.1. Собственники жилых помещений в многоквартирном доме осуществляют пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

2.2. В качестве пользователя жилым помещением собственник обязан:

- а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации. Жилое помещение может быть использовано для осуществления надомной работы или иной деятельности, если таковая не затрагивает интересы других Пользователей, не нарушает действующее законодательство и требования, которым должно отвечать жилое помещение;
 - б) обеспечивать сохранность жилого помещения. Окна и двери на балкон, лоджию, веранду в отсутствие собственника и членов его семьи должны быть закрыты;
 - в) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения. Своевременно производить его уборку и текущий ремонт. Убирать мусор с балконов, а в зимнее время – лед и снег.
 - г) нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;
 - д) своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги;
 - е) при смене собственника жилого помещения, старый и новый собственники обязаны уведомить об этом Управляющую компанию, а также убрать за собой контейнеры, коробки, мусор и грязь, образовавшиеся в результате переезда;
 - ж) допускать в заранее согласованное с Управляющей компанией время в жилые помещения работников и представителей Управляющей компании, работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния помещений и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий работников аварийных служб и представителей Управляющей компании – в любое время.
- Собственник несет иные обязанности, предусмотренные законодательством;
- з) Пользователь обязан обеспечить установку приборов учета воды, природного газа, электрической энергии в соответствии с Федеральным Законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
 - и) В случае, если помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, Пользователь обязан информировать управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан проживающих, (в том числе и временно) в занимаемом им помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.
 - к) Уровень шума в Доме не должен превышать установленных нормативами величин. Пользование музыкальными инструментами, телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения громкости до степени, не нарушающей покоя других Пользователей. С 22.00 до 9.00 часов должна соблюдаться тишина.

2.3. Собственникам жилых помещений запрещается:

2.3.1. Хранить на балконах предметы, высота которых превышает высоту перил балкона. Белье и одежду для просушки следует размещать ниже перил.

2.3.2. 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.

2.3.3. Устанавливать навесы над верандами, лоджиями или балконами. Выполнять остекление веранд, лоджий, балконов можно только после согласования и письменного разрешения уполномоченных органов.

2.3.4. Выбрасывать мусор, пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проемы. Непотушенные окурки в урну и мусоропровод.

2.3.5. Чистить ковры, одежду постельные принадлежности на балконах и в проемах лестничных клеток. Чистку и проветривание ковров, одежды, постельных принадлежностей рекомендуется проводить в специально отведенных для этого местах (площадках) с 8 часов до 20 часов в будние дни и с 10 часов до 18 часов в выходные дни.

2.3.6. Устанавливать на фасаде дома встроенные вентиляторы, кондиционеры, а на балконах — радио- и телевизионные антенны, без согласования с собственниками помещений и уполномоченными органами.

2.3.7. Выбрасывать в раковины, ванны, унитазы и в другое сантехническое оборудование мусор, тряпки и другие предметы, способствующие образованию затора. Устранение аварий и выполнение ремонтных работ по устранению повреждений инженерных сетей дома, возникших вследствие неправильного использования жильцами сантехнического оборудования, производятся за счет лица, по вине которого произошло такое повреждение.

2.3.8. Не допускается изменение функционального назначения помещений: жилых комнат, кухонь и санузлов (кухня или санузел над жилой комнатой или наоборот).

2.2.9. Закрывать вентиляционные отверстия и каналы. Для поддержания оптимального температурно-влажного режима в жилых помещениях необходимо обеспечивать приток воздуха через окна (периодическим проветриванием) или встроенные приточные клапаны.

2.3.10 Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба и беспокойства проживающих на нижних этажах. Цветочные горшки, ящики и иные емкости, находящиеся на подоконниках и балконах, должны быть соответствующим образом закреплены.

2.3.11. Места прохождения стояковых труб не закрывать глухими декоративными стенами или панели должны легко сниматься, чтобы обеспечить доступ к запорной арматуре и трубам обслуживающего персонала Управляющей организации.

2.3.12. Запрещается производство работ:

- сопряженных с шумом (перфораторы, отбойники, дрели, молотки) ранее 10.00 и не позднее 18.00 часов, в том числе, если при производстве этих работ не установлен перерыв с 13.00 до 15.00 (в целях обеспечения дневного сна детям);
- с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибраций;
- без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен и потолков;
- с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования.

2.4. Переустройство и перепланировка жилого помещения в Доме.

Любое переустройство и перепланировка помещений в Доме должно производиться в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», а также другими нормативными актами.

2.4.1. Переустройство помещений представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующего внесения изменений в технический паспорт жилого помещения, включает в себя:

2.4.1.1. перенос нагревательных и сантехнических приборов;

2.4.1.2. устройство вновь и переустройство существующих туалетов, ванных комнат, вентиляционных каналов;

2.4.1.3. прокладку новых или – замену существующих, подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов.

2.4.2. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения, в том числе:

2.4.2.1. перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов;

2.4.2.2. разукрупнение многокомнатных квартир;

2.4.2.3. устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений;

2.4.3. Переустройство и перепланировка помещений допускается с соблюдением требований законодательства на основании разрешения Межведомственной комиссии по Фрунзенскому району.

2.4.4. Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

3. ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА. ОГРАНИЧЕНИЯ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.

3.1. Общее имущество многоквартирного дома должно обеспечивать:

- а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
- е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

Общее имущество многоквартирного дома должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей)

3.2. В местах общего пользования запрещается:

3.2.1. Вести какую-либо производственную или коммерческую деятельность, торговую или другую профессиональную деятельность, не предусмотренную решением общего собрания собственников помещений в доме.

3.2.2. Производить в какие-либо работы, которые могут повлечь нарушение целостности дома или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать общее имущество дома без получения соответствующего предварительного разрешения на выполнение такой перестройки в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.2.3. Хранить какие-либо предметы, за исключением мест, специально отведенных под кладовые в соответствии с действующим законодательством.

3.2.4. Писать или рисовать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц и иных поверхностях.

3.2.5. Размещать велосипеды, детские коляски и другое имущество, мешающее проходу к жилым и нежилым помещениям дома.

3.2.6. Вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах, иных непредназначенных для этого местах.

3.2.7. Устанавливать дополнительные двери, или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из квартир в общий коридор (на площадке лестничной клетки), решетки на окнах без согласования с собственниками помещений в доме и Управляющей компанией.

3.2.8. Оставлять бытовой и строительный мусор. При проведении капитального, текущего или планово-предупредительного ремонтов жилых или нежилых помещений в доме для строительного мусора должен быть заказан контейнер за счет Собственника, проводящего ремонт. При загрязнении в процессе выполнения ремонтных работ мест общего пользования (подъезда, лестничных клеток и пр.) собственными силами осуществить уборку. При приобретении новой мебели, в случае переезда и др. схожих ситуациях, старую мебель, бытовую технику, упаковку и пустую тару самостоятельно выносить на контейнерную площадку в отсек для сбора крупногабаритного мусора, не допуская его складирования на балконе, подъезде и на придомовой территории вне места сбора отходов;

3.2.10. Курить и распивать спиртные напитки, включая слабоалкогольные напитки.

3.3. При пользовании придомовой территорией запрещается:

3.3.1. Возведение на ней гаражей, установления тентов «ракушек» для легковых машин и мотоциклов, строительства хозяйственных построек, разведения огородов и т.д.

3.3.2. Парковка и мойка транспортных средств на газонах, детских площадках, в местах расположения противопожарного оборудования. Ремонт и обслуживание транспортных средств на придомовой территории многоквартирного дома не допускается за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

3.3.3. Парковка, перекрывающая пешеходные дорожки или проезд. При парковке машин у входа в подъезд жилого дома необходимо оставлять возможность проезда и прохода в подъезд.

3.3.4. Выгул собак на детских площадках и песочницах, цветниках и в других, не предназначенных специально для этих целей, местах.

3.3.5. Стоянка и складирование ветхих и сломанных транспортных средств.

3.3.6. Посадка растений, цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений без предварительного согласования планов посадки с Управляющей компанией.

3.3.7. Самовольная вырубка деревьев и кустов, срезка цветов или другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов.

3.3.8. Установка каких-либо ограждений без предварительного согласования с собственниками помещений в доме и Управляющей компанией.

3.4. Запрещается парковка транспортных средств на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках, в местах расположения противопожарных проездов, в зоне контейнерных площадок и иных местах, не предназначенных для этой цели. В случае нанесения ущерба общему имуществу в Доме транспортным средством, владелец транспортного средства обязан компенсировать за свой счет ремонт поврежденных объектов общей собственности. При получении информации Управляющей организации о проведении работ по зачистке территории Пользователь, имеющий транспортное средство, обязан обеспечить его перемещение для беспрепятственного и безопасного проведения этих работ. О дате проведения работ Управляющая организация информирует Пользователя заблаговременно путем вывешивания объявлений на информационных стендах.

3.5. Управляющая компания не несет ответственность за утрату, повреждение, разрушение или иной ущерб, причиненный личному имуществу собственников помещений, оставленному в местах общего пользования. Управляющая компания также не несет ответственность перед владельцами транспортных средств, оставленных на придомовой территории, за любое их повреждение или утрату.

3.6. Лица, нарушающие правила пользования жилыми помещениями и общего имущества многоквартирного дома несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

4.1. В помещениях многоквартирного дома разрешается содержание обычных домашних животных (таких, как собаки, кошки, птицы в клетках), животных-поводырей, аквариумных рыбок, а также других животных, которые обычно не покидают пределы помещений в многоквартирном доме и не производят шума.

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

4.2. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка и не должно повлечь причинение вреда другим гражданам.

4.3. Домашних животных можно выгуливать в строго отведенных для этого местах.

4.4. Владельцы, выгуливающие домашних животных на придомовой территории многоквартирного дома обязаны иметь пакет и совок и должны немедленно убирать за ними экскременты.

4.5. Владельцы домашних животных несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством, за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными.

4.6. Все животные, выводимые за пределы помещения, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке.

4.7. Выводить на прогулку собак на поводке (вне зависимости от размера) при перемещении и выгуле, собак бойцовых пород - на коротком поводке и в наморднике;

5. УСТРАНЕНИЕ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

5.1. Инженерные сети многоквартирного дома относятся к общему имуществу дома и включают в себя внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, внутридомовую систему отопления, внутридомовую система электроснабжения, информационно-телекоммуникационные сети.

5.2. Собственники помещений в многоквартирном доме должны пользоваться бытовыми и техническими приборами в соответствии с требованиями пожарной безопасности, санитарно-гигиенического, экологического и иных требований законодательства, не допуская перегрузки и неисправностей инженерных сетей многоквартирного дома.

5.3. О повреждениях водопровода, канализации, систем подачи газа и электричества в квартирах, нежилых помещениях или в местах общего пользования, Собственники помещений должны немедленно сообщать в аварийную службу и в Управляющую компанию и как можно быстрее принимать меры по предотвращению ущерба, который могут вызвать неисправности инженерных сетей.

Телефоны аварийных служб:

Служба спасения	01, 112 (сотовый)
Аварийная служба Горгаза	04, 43-30-57
Аварийная служба электросети	071
Единая диспетчерская служба	072

5.4. При обнаружении утечки воды внутри помещения Собственник обязан:

5.4.1. Перекрыть поступление воды в неисправный участок трубопровода, перекрыв отсекающий вентиль на соответствующей квартирной сети.

5.4.2. Немедленно сообщить об аварии в аварийную службу и в Управляющую компанию.

5.4.3. Удалить воду с пола и с других поверхностей, чтобы вода не проникла в другие помещения дома.

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

5.4.5. Не производить ремонтные работы самостоятельно до приезда аварийной службы или специалиста Управляющей компании.

5.5. При обнаружении неисправностей систем электроснабжения и газоснабжения Собственник помещения обязан:

5.5.1. Немедленно вызвать аварийную службу.

5.5.2. При наличии запаха газа проветрить помещения, и при необходимости покинуть квартиру.

6. ПРОТИВОПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

6.1. Собственники жилых и нежилых помещений, жители, посетители должны соблюдать меры предосторожности, чтобы не вызвать пожара. Это особенно важно при курении, выбрасывании окурков или пепла, использовании свечей или открытого огня, газовых, электрических и вспомогательных устройств, бенгальских огней и хлопушек. При проведении праздников запрещается использование в доме фейерверков, ракет и петард.

7. ДЕЙСТВИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ И ЖИТЕЛЕЙ МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА В ЭКСТРЕМАЛЬНЫХ И ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЯХ

7.1. В случае обнаружения подозрительных предметов, которые могут оказаться взрывными устройствами на лестничных клетках, около дверей квартир, в местах общего пользования дома, на придомовой территории, если обнаруженный предмет не должен, как вам кажется, находиться «в этом месте, в это время», не оставляйте этот факт без внимания. Если Вы обнаружили подозрительный предмет в подъезде своего дома, опросите соседей, возможно, он принадлежит им. Если владелец не установлен – немедленно сообщите о находке в отделение милиции, в Управляющую компанию.

- Не трогайте, не вскрывайте и не передвигайте находку.

- Зафиксируйте время обнаружения находки.

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

- Обязательно дождитесь прибытия оперативно-следственной группы.

- Не забывайте, что вы являетесь самым важным очевидцем.

Помните:

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

Родители!

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

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

8. ДЕЙСТВИЯ ПРИ ПОЛУЧЕНИИ ИНФОРМАЦИИ ОБ ЭВАКУАЦИИ.

8.1. 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.

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

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

- Возьмите личные документы, деньги, ценности.

- Отключите электричество, воду, газ.

- Окажите помощь по эвакуации пожилых и тяжелобольных людей.

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

- Не допускайте паники и спешки. Помещение покидайте организованно!

- Возвращайтесь в покинутое помещение только после разрешения ответственных лиц.

Помните:

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

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕСОБЛЮДЕНИЕ ПРАВИЛ.

9.1. При несоблюдении настоящих Правил, Пользователи несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения правил является Акт о нарушении Правил проживания (далее именуемый «Акт»), составленный уполномоченным представителем Управляющей организации в присутствии представителей Совета многоквартирного дома, или соседей.

9.2. Нарушение настоящих Правил, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, подъездов, придомовых территорий, нарушение правил эксплуатации жилых домов, жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования, бесхозяйственное их содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка жилых домов, жилых и нежилых помещений, использование их не по назначению, порча жилых домов, жилых и нежилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства влечет уголовную, административную ответственность в соответствии с законодательством РФ.

9.3. В случае несоблюдения настоящих Правил Пользователем, не являющимся собственником, нанимателем данного помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность несет собственник, наниматель данного помещения, предоставивший его во временное пользование.

10. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРВИЛА.

10.1. Внесение изменений в настоящие Правила производится на основании решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с учетом мнения управляющей организации.

Управляющая организация

Собственники (представитель собственников)

