

ООО «Управляющая компания «Единство»

**ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Белгород

«__» _____ 20__ г.

ООО «Управляющая компания «Единство», в лице директора Куприяновой Анастасии Николаевны действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **ООО «Управляющая компания»** с одной стороны, и **Собственник** помещения № _____, дома № _____, по ул. _____ в городе Белгороде

(Ф.И.О. собственника помещения)

с другой стороны, именуемый в дальнейшем **«Собственник»**, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Управляющая компания по заданию Собственника в течение срока действия настоящего договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, оказывать услуги направленные на управление многоквартирным домом, в объеме и на условиях согласованных в настоящем договоре.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние в настоящем договоре определяется нормами жилищного законодательства, техническим паспортом объекта, в пределах границ эксплуатационной ответственности.

Перечень работ и услуг, указанных в Приложении № 1 направлен на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, оказание услуг по управлению многоквартирным домом и является неотъемлемой частью договора.

1.3. В перечень работ и услуг, определенных Приложением №1, не учтены работы и услуги по капитальному ремонту. Оплата расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, сроки проведения капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования и другие вопросы, связанные с условиями проведения капитального ремонта, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.4. Характеристики общего имущества приведены в техническом паспорте.

1.5. Собственник по настоящему договору в целях управления, обслуживания, содержания и ремонта многоквартирного дома предоставляет полномочия Управляющей компании по заключению договоров с третьими лицами, в том числе агентских договоров с ресурсоснабжающими организациями на проведение расчетов за коммунальные услуги на ОДН непосредственно ресурсоснабжающим организациям (водоснабжение ОДН, электроэнергия ОДН, газоснабжение ОДН).

1.6. В соответствии со ст. 426 Гражданского кодекса РФ, настоящий договор является публичным.

1.7. Предоставление работ и услуг по настоящему договору является встречным обязательством и обусловлено их оплатой со стороны Собственника за прошедшие расчетные периоды в соответствии с условиями настоящего договора.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. В соответствии с требованиями Федерального закона « О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. Управляющая компания обязана обеспечить конфиденциальность полученных от собственников персональных данных физического лица, а так же их безопасность при обработке.

2.1.2. Обеспечить предоставление Собственнику услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в пределах фактически полученных от Собственников объемов денежных средств, в счет оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме;

2.1.3. Организовать работы в порядке и объеме, указанном в Приложении № 1 к настоящему договору;

2.1.4. Предоставлять услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома:

- приступить к выполнению своих обязанностей, предусмотренных настоящим договором, а также иных функций, предусмотренных нормами действующего законодательства, с 01 июля 2016 года;

- производить ежемесячное начисление платежей за содержание и обслуживание мест общего пользования многоквартирного дома, услуг по управлению многоквартирным домом, работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

- осуществлять контроль за соблюдением собственниками многоквартирного дома своих обязательств, в том числе по использованию помещений и платежам, выдачу письменных напоминаний и взыскание дебиторской задолженности с граждан, имеющих задолженность по оплате жилья и жилищно-коммунальных услуг в судебном порядке;

- информировать собственников помещений об изменении размера платы за помещение не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за помещение путем публичного уведомления (информационном стенде многоквартирного дома, сайте организации или средствах массовой информации);

- определять точки раздела границ эксплуатационной ответственности инженерных сетей многоквартирного дома и поставщиков коммунальных услуг;

- осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома;

- организовать контроль и оценку соответствия качества предоставления жилищно-коммунальных услуг;

- контролировать расходование электроэнергии на освещение мест общего пользования, электрических общедомовых приборов учета, снятие показаний с электрических общедомовых приборов учета;

- проводить комиссионные обследования жилых и нежилых помещений по необходимости;

- планировать работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования;

- осуществлять ведение соответствующей технической документации, иной документации на многоквартирный дом, открытие лицевых счетов для расчета с собственниками, нанимателями помещений, а также с юридическими лицами;

- принимать и рассматривать индивидуальные обращения граждан;

- вести регистрационный учет граждан посредством паспортного стола по месту жительства и месту пребывания.

2.1.5. Представлять Собственнику ежегодный письменный отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме во II квартале текущего года за прошедший год, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества.

Отчет представляется письменно через представителей собственников (председателя многоквартирного дома), размещением на информационных стендах (стойках) в помещении Управляющей компании или через Интернет на сайте Управляющей компании.

2.2. Управляющая компания имеет право:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок, способ и сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а так же от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключать агентские договора с ресурсоснабжающими организациями на проведение расчетов за коммунальные услуги на ОДН непосредственно ресурсоснабжающими организациями (водоснабжение ОДН, электричество ОДН, газоснабжение ОДН), договора об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) в порядке установленном ЖК РФ.

2.2.2. Осуществлять контроль за целевым использованием помещений в многоквартирном и придомовой территории, требовать от Собственника соблюдения им и гражданами, проживающими в принадлежащей ему квартире, Правил пользования жилыми

помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территорий, а также иных обязательных для собственников и пользователей многоквартирного дома санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и иных требований, в случае выявления нарушений принимать меры в рамках действующего законодательства.

2.2.3. В случае выявления несанкционированной перепланировки, переоборудования или строительства в местах общего пользования, обязать Собственника восстановить конструкции и коммуникации в первоначальное состояние за счет средств Собственника или нанимателя жилого помещения.

2.2.4. При наличии задолженности по оплате за помещение и общедомовые нужды в соответствии с условиями договора взыскивать в установленном законном порядке с Собственника сумму задолженности по оплате договора, а также пени, действующую на момент оплаты, начисляемую на сумму задолженности, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно (ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ).

2.3. Собственник обязан

2.3.1. Использовать принадлежащее Собственнику помещение, общее имущество и придомовую территорию по назначению, не допуская нарушения прав и законных интересов других собственников и проживающих в доме лиц.

2.3.2. Содержать собственное помещение и общее имущество в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать правила пользования газом, соблюдать правила пользования сантехническим и иным оборудованием.

2.3.3. Участвовать в расходах на содержание общего имущества, коммунальных платежей на ОДН, соразмерно своей доле в праве общей собственности на общее имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения и за коммунальные платежи за ОДН. Расходы на коммунальные услуги, отпущенные на общие домовые нужды, относятся на собственников помещений и нанимателей жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда в порядке, установленном российским законодательством.

2.3.4. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

2.3.5. Обеспечивать своевременную подачу заявок в диспетчерскую Управляющей компании по телефону **55-35-39** о неисправностях в инженерных внутриквартирных коммуникациях и коммуникациях жилого помещения, приборов учета, сантехнического оборудования, о других факторах, влияющих на размер оплаты услуг и исполнение функций по обслуживанию и управлению жилым домом, немедленно принимать возможные меры по устранению аварийных неисправностей.

2.3.6. Предоставлять доступ в жилое помещение работников Управляющей компании для выполнения ремонта общедомового инженерного оборудования, устранения аварий, проведения технического осмотра коммуникаций, составления акта обследования жилого помещения.

2.3.7. Своевременно подготавливать жилые помещения к эксплуатации в зимних условиях.

2.3.8. Не допускать к ремонту общедомовых сетей и оборудования жилого дома посторонних лиц, без согласования с Управляющей компанией.

2.3.9. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования и на прилегающей к жилому дому территории, не допускать загромождение коридоров, проходов, лестничных клеток, подъездных путей для спецавтомобилей.

2.3.10. Не допускать загрязнения домашними животными мест общего пользования жилого дома. Загрязнения указанных мест немедленно должны устраняться владельцами животных.

2.3.11. Выносить мусор, пищевые и иные бытовые отходы (в том числе КГМ) в места, специально для этого предназначенные.

2.3.12. При переходе права собственности на жилое или нежилое помещение (при продаже, дарении и т.д.), предоставления жилого или нежилого помещения третьим лицам во

владение и (или) пользование, не менее чем за 10 календарных дней до оформления перехода права, в письменном виде уведомить об этом Управляющую компанию путем подачи соответствующего заявления.

2.3.13. При переходе права собственности на жилое и нежилое помещение (при продаже, дарении и т.д.) до заключения договора отчуждения произвести полный расчет за оказанные услуги и работы, коммунальные платежи.

2.3.14. Не допускать:

- выполнения в жилом или нежилом помещении работ создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающих нормальные условия проживания Собственников, с 23.00 до 7.00 соблюдать тишину.

- сброс в систему водоотведения твердых отходов и других предметов, которые могут привести к засорению и (или) повреждению системы водоотведения.

2.3.15. Содержать в исправности почтовый ящик и проверять поступающую в него корреспонденцию на наличие в ней единого платежного документа (ЕПД) и других документов, исходящих от Управляющей компании.

2.3.16. Соблюдать требования законодательства РФ (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании), соблюдать нормы пожарной безопасности.

2.3.17. Предоставлять Управляющей компании технические помещения (комнаты консьержек, служебные помещения, проходы и т.д.) для выполнения последним своих обязанностей по исполнению настоящего договора.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Инициировать проведение внеочередного общего собрания Собственников в соответствии с ЖК РФ;

2.4.2. При выявлении недостатков в работе или оказанных услугах по вине Управляющей компании, требовать от последней безвозмездного устранения таких недостатков, либо возмещения расходов по устранению этих недостатков.

3. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора

3.1. Настоящий договор вступает в силу с 01 июля 2016 года и действует в течение пяти лет.

3.2. Настоящий договор, считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 30 дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его прекращении.

3.3. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, в случае несоблюдения Управляющей компанией своих обязанностей, с обязательным уведомлением об этом не позже, чем за 2 месяца;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании, с обязательным уведомлением об этом не позже, чем за 2 месяца;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации УК.

3.4. Все изменения и дополнения к договору оформляются в письменном виде и подписываются Сторонами.

3.5. В соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации настоящий договор является публичным.

3.6. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего договора.

4. Условия о цене договора и порядке расчета

4.1. Плата по договору управления за услуги включает: с 01.07.2016 года повышение на индекс инфляции на жилищные услуги согласно данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области.

4.2. Размер платы по договору управления за услуги, при неизменном перечне работ и услуг (Приложение №1), определяется решением общего собрания собственников многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей компании. В случае непринятия такого решения, размер платы ежегодно индексируется 01 июля на официально публикуемый коэффициент инфляции на жилищные услуги к действующей стоимости (цене)

размера платы на 2-й и последующие годы умноженный на размер платы предыдущего периода, путем публичного уведомления Управляющей компанией Собственников не менее чем за 30 дней, без оформления письменного соглашения об изменении условий договора.

4.3. Оплата коммунальных услуг (тепоснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электро-газоснабжение) производится собственниками помещений непосредственно в ресурсоснабжающую организацию (в части таких коммунальных услуг отпущенных на общедомовые нужды агентам Управляющей компании в соответствии с заключенными агентскими договорами с даты их заключения) по тарифам и в порядке, установленном законодательством РФ.

4.4. Расчет по настоящему договору производится Собственником помещения лично (или его представителем, арендатором, нанимателем) путем внесения наличных денежных средств в платежные пункты, отделения Сбербанка, почты России.

4.5. В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим договором работ и услуг, собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится собственником в соответствии с выставленным Управляющей компании счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

4.6. Работы и услуги, неговоренные в настоящем договоре, а равно их стоимость осуществляется с индивидуальными заданиями Собственника за его счет, в соответствии с прейскурантом цен Управляющей компании, в пределах полномочий и с учетом технических возможностей Управляющей компании.

5. Ответственность Сторон

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

5.2. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора; военные действия; террористические акты и иные независящие от Сторон обстоятельства.

5.3. При нарушении собственником обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.4. Действия Управляющей компании не являются виновными, если эти действия являются результатом выполнения решения общего собрания Собственников. Управляющая компания не отвечает за ущерб, возникший в результате действий (бездействий) Собственников, включая непринятие решения о размере и сборе средств на капитальный ремонт общего имущества.

6. Общее собрание

6.1. Ежегодно должно проводиться годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

6.2. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из Собственников или Управляющей компанией. Собственники помещений, а равно и Управляющая компания, предупреждаются о проведении внеочередного общего собрания надлежащим образом в соответствии с требованиями жилищного законодательства. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

6.3. Председатель совета многоквартирного дома или один из членов совета многоквартирного дома, выбранных в соответствии с требованиями ЖК РФ на общем собрании, от имени собственников вправе подписывать протоколы общих собраний собственников многоквартирного дома, договор управления МКД, утверждать ежегодные отчеты о выполнении условий настоящего договора Управляющей компанией за предыдущий год и другие документы, затрагивающие интересы данного дома.

7. Иные условия и разрешение споров

7.1. Все споры, возникшие в связи с исполнением обязательств по настоящему договору, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в установленном законом порядке.

7.2. Претензии и/или жалобы могут быть предъявлены жильцом в течение 20 календарных дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии и/или жалобы, предъявленные по истечении данного срока, Управляющей компанией не рассматриваются.

7.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

7.4. Условия настоящего договора определены Общим собранием собственников помещений МКД и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

7.5. Договор составлен на _____ листах и имеет приложения на _____ страницах, которые являются его неотъемлемыми частями.

8. Адреса и реквизиты сторон

**ООО «Управляющая компания
«Единство»:**

Адрес: г.Белгород, ул. Горького, 69

Тел./факс 55-35-39

Эл. почта tsg-edinstvo@yandex.ru

ИНН:3123134218

КПП: 312301001

ОГРН:1063123110225

Р/С 40702810305250006650

Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г.Воронеже

БИК 042007835

К/С 30101810100000000835

Собственник:

Ф.И.О. _____

Директор _____ **А.Н. Куприянова**
(подпись)

(подпись)

М.П.

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

№	Виды работ и услуг	Периодичность	Стоимость на 1 кв. м. общей площади (руб. в месяц)
I. Содержание помещений общего пользования			
1.	Работы по уборке лестничных клеток		
1.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей ниже 3 этажа	5 раз в неделю	
1.2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3 этажа	2 раза в неделю	
1.3.	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц	
1.4.	Обметание пыли с потолков	2 раза в год	
1.5.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов.	2 раза в год	
1.6.	Мытье окон (лестничные клетки, лестничные марши, холл)	1 раз в год	
1.7.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в 6 месяцев	
II. Уборка придомовой территории			
2.	Работы по уборке придомовой территории		
2.1.	Холодный период (с 01 сентября по 30 апреля)		
2.1.1.	Подметание свежесвыпавшего снега толщиной слоя до 2 см. на территориях 1 класса;	1 раз в сутки в дни снегопада	
2.1.2.	Сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см. на территориях 1 класса;	Через 3 часа во время	
2.1.3.	Подсыпка территории песком или смесью песка с хлоридами на территориях 1 класса;	1 раз в сутки во время гололеда	
2.1.4.	Очистка территорий от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова) на территориях 1 класса	1 раз в двое суток в дни снегопада	
2.1.5.	Очистка территорий от наледи и льда на территориях 1 класса	1 раз в 3 суток во время	
2.1.6.	Очистка урн от мусора на территориях 1 класса	1 раз в 3 суток	
2.1.7.	Уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю	
2.2.	Теплый период (01 мая по 31 августа)		
2.2.1.	Подметание и частичная уборка территорий	1 раз в 3 суток	
2.2.2.	Очистка урн установленных у подъезда от мусора (при наличии)	1 раз в сутки	
2.2.3.	Промывка урн (при наличии)	1 раз в месяц	
2.2.4.	Очистка металлических решеток и приямков	1 раз в месяц	
2.2.5.	Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в месяц	
2.2.6.	Уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю	

2.2.7.	Промывка номерных фонарей	2 раза в теплый период	
2.3.	Прочие материальные затраты на санитарное содержание	Постоянно	
2.4.	Вывоз крупногабаритного мусора	Постоянно	
2.5.	Вывоз ТБО	По графику	
III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации			
3.1.	Ликвидация воздушных пробок в системе центрального отопления (наладка системы - стояки)	По мере необходимости	
3.2.	Прочистка лежачих и стоячих канализаций	1 раз в год	
3.3.	Прочистка ливнеотводов	1 раз в год	
3.4.	Ремонт и регулировка вентилей, кранов на системах отопления, водоснабжения в местах общего пользования	1 раз в год	
3.5.	Опрессовка и промывка трубопроводов системы центрального отопления	1 раз в год	
3.6.	Испытание трубопроводов системы центрального отопления (Наладка системы отопления)	1 раз в год	
3.7.	Ремонт и регулировка задвижек на системах отопления	1 раз в год	
IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт			
4.1.	Проверка и прочистка дымоходов и вентканалов	2 раза в год	
4.2.	Дератизация	1 раз в год	
4.3.	Аварийное обслуживание	Постоянно	
4.4.	Техобслуживание вводных и внутренних газопроводов	Постоянно	
4.5.	Общие и частичные осмотры и обследования, всего		
4.5.1.	Общие и частичные осмотры системы центрального отопления, внутриквартирные устройства	1 раз в год	
4.5.2.	Общие и частичные осмотры системы центрального отопления в технических помещениях в отопительный период	7 раз в год	
4.5.3.	Общие и частичные осмотры стояков отопления, водоснабжения и водоотведения, приборов отопления в жилых и нежилых помещениях	1 раз в год	
4.5.4.	Общие и частичные осмотры общедомовой системы хол. и гор/водоснабжения, водоотведения в технических помещениях	12 раз в год	
4.5.5.	Общие и частичные осмотры линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования на лестничных площадках	4 раза в год	
4.5.6.	Осмотр линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования силовых установок, электрощитов, снятие показаний потребленных коммунальных ресурсов	12 раз в год	
4.5.7.	Осмотр линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования в жилых помещениях	4 раза в год	
4.5.8.	Общие и частичные осмотры линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования в подвальных помещениях	4 раза в год	
4.6.	Техническое обслуживание		
4.6.1.	Очистка техэтажей от мусора со сбором его в тару и отноской в установленное место	1 раз в год	
4.6.2.	Очистка кровли от мусора и грязи	1 раз в год	
4.6.3.	Удаление с крыш снега и наледи	1 раз в год	
4.6.4.	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	2 раза в год	

4.6.5.	Ремонт электрощитов	1 раз в год	
4.6.6.	Ремонт ВРУ	1 раз в год	
4.6.7.	Материалы по проф. работам		
4.6.8.	Электроизмерения	1 раз в год	
V. Прочее			
5.1.	Освещение мест общего пользования	Постоянно	
5.2.	Содержание общедомовых приборов учета	Постоянно	
5.3.	Непредвиденные работы по текущему ремонту общего имущества жилого дома	По мере необходимости	
5.4.	Услуги ООО "РРКЦ", Почта России	Постоянно	
5.5.	Затраты по управлению домом	Постоянно	

**АКТ
РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА
ВНУТРИКВАРТИРНОЕ ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ**

№ п/п	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН	
	«Управляющий»	«Собственник»
1.	системы горячего, холодного водоснабжения и отопления до отсекающей арматуры (первых вентилей) от стояков трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – до первых сварных соединений, либо резьбового соединения на стояке.	системы горячего, холодного водоснабжения и отопления после отсекающей арматуры (первых вентилей) от стояков трубопроводов, расположенных в помещении (квартире, комнате). При отсутствии вентилей – после первых сварных соединений, либо резьбового соединения на стояке. Внутриквартирные вентили, в силу их разнообразия и выбора модельного ряда находятся в собственности владельца помещения (квартиры, комнаты).
2.	по строительным конструкциям – наружная поверхность стен помещения (подъезд).	по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения, поверхность и рамы лоджий, балконов.
3.	система электроснабжения - до входных соединительных клемм электросчетчика, расположенного на поэтажном щитке.	система электроснабжения – от входных соединительных клемм электросчетчика (включая клеммы), расположенные на поэтажном щитке. Квартирный электросчетчик принадлежит Собственнику на праве личной собственности и не относится к общему имуществу.
4.	система канализации - общий канализационный стояк.	Система канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире) и отводы от него.
		Примечание: Все вышеперечисленное оборудование принадлежит Собственнику на праве собственности и за его сохранность, и надлежащее использование отвечает он лично.

ПРАВИЛА
пользования помещениями, содержания
многоквартирного дома и придомовой территории

Правила проживания и внутреннего распорядка в многоквартирном доме, приведенные ниже, являются неотъемлемой частью Договора оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме и обязательны для руководства и применения сторонами по договору.

1. Общие положения:

1.1. Все Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и их семьи, наниматели, арендаторы и посетители должны соблюдать Правила проживания и внутреннего распорядка в многоквартирном доме. Нарушение этих Правил может привести к предупреждению со стороны Подрядчика, а повторное нарушение - к применению Подрядчиком правовых мер.

1.2. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять данные Правила принадлежит Общему собранию Собственников помещений многоквартирного дома. Решение по такому вопросу принимается большинством голосов (более 50%). В особо оговоренных данными Правилами случаях Подрядчик имеет право выдавать временные разрешения на производство каких-либо действий или работ, выходящих за рамки Правил, если выдача таких разрешений не противоречит интересам Собственников помещений.

1.3. В тексте данных Правил под «обязанностями собственника жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме» понимаются правила, обязательные к выполнению как Собственником любого помещения в многоквартирном доме, так и нанимателем и арендатором данного помещения, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членами семьи собственника (нанимателя, арендатора) помещения, прислужгой, служащими, агентами, временно проживающими лицами, гостями и приглашенными.

1.4. Собственники помещений в многоквартирном доме обязуются соблюдать настоящие Правила, регламентирующие содержание здания, лестничных клеток, подъездов жилого здания, веранд, террас, балконов, проездов, рекреационных сооружений (детская, спортивная, бельевая площадки, площадка для выгула домашних животных и т.п.), прилегающей территории, стоянки автотранспорта и других элементов многоквартирного дома.

1.5. Правила должны быть размножены, и храниться в доступном месте для каждого Собственника жилого и нежилого помещения, членов их семей, гостей и проживающих.

2. Общественный порядок.

Владельцы жилых и нежилых помещений, наниматели, арендаторы и их посетители в соответствии с Законом Белгородской области «Об административных правонарушениях на территории Белгородской области» должны соблюдать тишину в ночное время с 23 часов вечера до 7 часов утра. Это означает, что радиоприемники, телевизоры и иные источники шума должны быть приглушены, а звуки музыкальных инструментов или пение должны быть настолько тихими, чтобы не беспокоить соседей. Стиральные или посудомоечные машины, пылесосы не должны работать в будние дни с 9 часов вечера до 7 часов утра, и в это же время не должно быть никаких беспокоящих звуков из-за проведения ремонтных или эксплуатационных работ (кроме аварийных). То же самое относится к периоду времени с 4 часов вечера в субботу и до 7 часов утра в понедельник. Необходимо отметить, что звуки из открытых окон и/или с балконов могут причинять дополнительное беспокойство.

3. Ограничения по использованию жилых и нежилых помещений.

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

3.2. На балконах запрещено хранение предметов, высота которых превышает высоту перил балкона, белье и одежду для просушки следует также размещать ниже перил. С балконов необходимо убирать мусор, а в зимнее время-лед и снег.

3.3. 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.

3.4. Запрещается устанавливать навесы над верандами, лоджиями или балконами, остекление веранд, лоджий, балконов возможно только после согласования и письменного разрешения Подрядчика.

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

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

3.7. Запрещается устанавливать на внешние стены, встроенные вентиляторы, кондиционеры или на балконы радио- и телевизионные антенны. Могут быть установлены антенны и кондиционеры на стенах здания, но только после согласования с Подрядчиком. Если подобная установка приведет к повреждению стены дома, крыши, пользователь (и), будет (ут) нести ответственность в соответствии с законодательством РФ и «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Госстроем России от 27.09.2003 г. № 170, зарегистрированными в Минюсте РФ от 15.10.2003 г. № 5176.

3.8. Жилое помещение, принадлежащее Собственнику на праве собственности, используется в соответствии с действующим законодательством для проживания в нем членов семьи, родственников, гостей и т.д. Ни один из Собственников не вправе изменить назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе как в соответствии с действующим законодательством.

3.9. В случае если в жилом помещении Собственника в его отсутствие длительное время будут проживать гости либо квартира будет сдана в аренду (субаренду). Собственник должен уведомить об этом Подрядчика в течении 5 дневного срока.

4. Ограничения по использованию объектов общего имущества и совместного пользования:

Объекты совместного пользования используются только для обеспечения домовладельцев определенными услугами. Использование их в других целях возможно по решению Общего собрания.

Запрещается:

- В местах общего пользования вести какую-либо производственную или коммерческую деятельность, торговую или другую профессиональную деятельность в области коммерции или религии с целью получения прибыли или с некоммерческими целями, не предусмотренную решением Общего собрания Собственников. Пешеходные дорожки, подъезды жилого здания и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.

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

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

- Писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях других элементов совместного пользования.

- Выбрасывать не упакованным мусор. Мусор перед сбросом в мусорные контейнеры или мусоропроводы должен быть соответствующим образом упакован (в бумагу, пластиковые пакеты и т.п.). Особенно необходимо следить за тем, чтобы не замусоривать территорию

вокруг контейнеров и мусоропроводов. При применении специальных отдельных контейнеров (для бумаги, стеклотары, пластмассы, пищевых отходов и т.д.) нужно стараться расфасовывать мусор в соответствии с назначением.

- Замусоривать территории, находящиеся в общем, пользовании. Если, локальные виды деятельности на этих площадях привели к загрязнению, мусор и его следы должны быть удалены сразу же, как только это позволит проведение работ. При проведении капитального, текущего или планово-предупредительного ремонтов жилых или нежилых помещений для строительного мусора должен быть заказан контейнер за счет Собственника, проводящего ремонт.

- сбрасывать пепел, окурки, бытовой и строительный мусор из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проемы, непотушенные окурки в мусоропровод. Запрещается курение на лестничных площадках и местах общего пользования в доме.

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

- Загромождать площадки, устанавливать запирающие устройства или иным способом блокировать свободный доступ на межлестничные площадки и лестничные марши, являющиеся запасными пожарными выходами.

5. Ограничения по использованию придомовых территорий.

5.1. Подрядчик не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Собственником помещения на свой собственный риск в местах общего пользования, за исключением мест, специально предусмотренных для складирования. Стоянка прицепов, домиков на колесах, транспортных средств для отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта на территории многоквартирного дома допускается только при наличии письменного разрешения Подрядчика. Все транспортные средства должны быть припаркованы в пределах разделительных линий, при этом не создавая препятствия проезду спецавтотехники. Собственник не может использовать придомовую территорию для возведения на ней гаражей, установления «ракушек» для легковых машин и мотоциклов, строительства хозяйственных построек, разведения огородов и т.д. без разрешения Общего собрания и согласования с Подрядчиком.

5.2. Запрещается парковка, мойка и ремонт 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. Автотранспорт необходимо мыть в специально отведенных местах.

5.3. Автотранспорт расположенный на придомовой территории и затрудняющий полностью или частично блокирующий проезд спецавтотехники (пожарный расчет, милиция, скорая помощь, транспорт аварийных служб, мусоровозы), будет вывозиться на штрафстоянку. По данному факту составляется Акт, а на Собственника автотранспорта составляется протокол.

5.4. В случае нанесения ущерба общей собственности при пользовании транспортными средствами владелец транспортного средства или Собственник жилого или нежилого помещения, к кому он (а) приехал (а), обязаны возместить ремонт поврежденных объектов общей собственности.

5.5. Подрядчик не несет ответственности перед владельцами авто средств за любое повреждение или утрату, которые могут иметь при этом место.

5.6. Собственникам запрещается выгуливать собак на детских площадках и песочницах, цветниках и т.п.

5.7. Вождение и парковка автомобилей и мотоциклов разрешается по внутренним дорогам, на стоянках и в гаражах. Жители или посетители, едущие на велосипедах по территориям, находящимся в общем, пользовании, должны заботиться о безопасности пешеходов, а

велосипеды оставлять на специально отведенных площадках.

5.8. На территории многоквартирного дома не разрешается стоянка и складирование ветхих и сломанных транспортных средств.

5.9. 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 Подрядчиком.

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

5.11. Запрещается установка каких-либо ограждений вокруг элементов совместного пользования или внутри них.

6. Правила содержания домашних животных.

6.1. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях многоквартирного дома или элементах совместного пользования домашнего скота, птицы или животных дикой фауны в любых количествах. Разрешается содержание в помещениях обычных домашних животных (таких, как собаки, кошки, птицы в клетках), животных-поводырей, аквариумных рыбок, а также других животных, которые обычно не покидают пределы помещений в многоквартирном доме и не производят шума.

6.2. 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 Подрядчик может применить штрафные меры или обратиться в правоохранительные органы или суд.

6.3. Домашних животных можно выгуливать без поводка в строго отведенных для этого местах. На остальной территории многоквартирного дома животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории многоквартирного дома, обязаны иметь целлофан и совок и должны немедленно убирать за ними экскременты.

6.4. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными, и освобождают Подрядчика и Собственников помещений в многоквартирном доме от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием животного в многоквартирном доме или его поведением.

6.5. Все животные, выводимые за пределы помещения, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке, они должны быть также зарегистрированы у Подрядчика.

7. Порядок действий при обнаружении неисправностей инженерного оборудования.

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

7.1. Утечка воды внутри помещения:

7.1.1. Перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода.

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

7.1.3. Вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения.

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

7.1.5. Не производить самостоятельные ремонтные работы, вызвать специальные службы и в кратчайшие сроки устранить неисправность.

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

7.2. Затопление помещения извне:

7.2.1. Установить источник затопления.

7.2.2. Уведомить о факте затопления Подрядчика.

7.2.3. Подрядчику принять решение по устранению причин затопления.

7.3. Неисправности электро- и газовой сети:

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

7.3.2. при наличии запаха газа проветрить помещение и вызвать аварийную службу.

7.4. Содержать в исправном состоянии сантехническое, электрическое и иное оборудование, используемое в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома.

Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного, а равно халатного отношения к нему, либо злоупотребления со стороны Собственника, он обязан оплатить ремонт оборудования и ущерб, причиненный лицам (собственникам иных жилых помещений). Если Собственник отказывается оплатить ремонт, любое заинтересованное лицо, включая Подрядчика, может обратиться в суд.

8. Правила пользования канализационной системой

8.1. Запрещается бросать в унитазы песок, строительный мусор, сухие и разведенные строительные смеси и их остатки, тряпки, предметы личной гигиены, кроме туалетной бумаги, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;

8.2. Запрещается сброс в систему канализации пищевых отходов;

8.3. Немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;

Дети тоже должны знать о том, какие предметы нельзя смывать в унитаз.

9. Доступ в жилые и нежилые помещения, переезды.

9.1. Подрядчик, уполномоченный Подрядчиком, имеют право входить в жилое помещение или любое другое помещение в здании при наличии разрешения Собственника помещения в любое разумное время дня (за исключением чрезвычайных, вследствие чего вход в помещение может быть осуществлен и без такого разрешения) для осуществления своих прав и обязанностей, включая любую инспекцию такого помещения на наличие паразитов, насекомых и других вредителей, плановых осмотров.

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

10. Взаимодействие Собственников помещений с руководителями и работниками Подрядчика.

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

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

11. Общие правила безопасности.

11.1. Наружные двери помещений в многоквартирном доме должны быть всегда закрыты, а в отсутствие Собственника, нанимателя или арендатора - заперты. Окна и двери на балкон, лоджию, веранду должны быть закрыты в отсутствие жителей, а двери на чердак и в подвал опечатаны. В случае предполагаемого длительного (более 10 дней) отсутствия Собственников и законных пользователей в помещении, оно может быть ими опечатано, а все инженерное оборудование перекрыто (холодное и горячее водоснабжение, газ) электроприборы обесточены.

11.2. Не допускается нахождение в здании посторонних лиц, не являющихся гостями, приглашенными или посетителями Собственников помещения, нанимателей или арендаторов, включая почтальонов, курьеров, коммивояжеров, рекламных агентов, интервьюеров, сборщиков пожертвований и др.

12. Противопожарная безопасность.

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

13. Действия домовладельцев в экстремальных и чрезвычайных ситуациях.

Обнаружение подозрительного предмета.

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

13.1. Во всех перечисленных случаях:

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

13.1.2. Зафиксируйте время обнаружения находки.

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

13.1.4. Обязательно дождитесь прибытия оперативно-следственной группы, либо группы МЧС.

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

14. Получение информации об эвакуации.

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

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

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

14.1.1. Возьмите личные документы, деньги, ценности.

14.1.2. Отключите электричество, воду, газ.

14.1.3. Окажите помощь по эвакуации пожилых и тяжелобольных людей.

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

14.2. Не допускайте паники и спешки. Помещение покидайте организованно! Возвращайтесь в покинутое помещение только после разрешения ответственных лиц.

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

15. Пользование лифтом.

15.1. **Запрещено:**

15.1.1. Пользоваться лифтом во время пожаров и землетрясений;

15.1.2. Перегружать лифт, перевозить легковоспламеняющиеся, крупногабаритные объекты и предметы, вес которых предельно допустим грузоподъемности лифта.

15.1.3. Удерживать частями тела створки дверей лифта.

Внимание! Это очень опасно для жизни!

15.1.4. При остановке лифта самостоятельно пытаться открыть створки лифта и выйти.

Внимание! Это очень опасно для жизни!

15.2. Не допускайте пользоваться самостоятельно лифтом детей в возрасте до 6 лет.

15.3. При перевозке детей на коляске, необходимо взять ребенка на руки.

Относитесь бережно к лампам, кнопкам и панелям управления лифта.