

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
по адресу: Тульская область, Ленинский район, село Осиновая гора,
мкр. Левобережный, ул. Восточная, д. 9 № /70,71

г. Тула

« »

2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Левобережный» (ООО УК «Левобережный») ОГРН №1167154082590, ИНН № 7130031404, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора Страховой Юлии Вячеславовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и **ФИО Собственника**, являющийся Собственником жилого помещения № общей площадью кв.м., расположенной в многоквартирном жилом доме по адресу: Тульская область, Ленинский район, село Осиновая гора, мкр. Левобережный, ул. Восточная, д. 9, на основании:

- договор купли-продажи

Регистрации права собственности от именуемый в дальнейшем «Собственник» заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения Застройщика, протокола общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома № 9 по адресу: Тульская область, Ленинский район, село Осиновая гора, мкр. Левобережный, ул. Восточная, (далее – Многоквартирный дом), и в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также документами, предусмотренными законодательством РФ и/или договором, в соответствии с которым собственнику перешли права и обязанности собственника и/или участника долевого строительства.

1.2. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий пользования гражданами и юридическими лицами помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечение Собственника и иных лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях коммунальными и иными услугами, направленными на достижение целей управления домом.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствие с п.4 ст. 162 ЖК РФ.

1.4. Заключение настоящего Договора не влечет для Управляющей организации перехода права собственности на помещения в многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем.

1.5. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором

2. Предмет Договора

«Собственник» передает, а «Управляющая компания» принимает на себя функции по управлению общим имуществом многоквартирного дома, расположенного по адресу: Тульская область, Ленинский район, село Осиновая гора, мкр. Левобережный, ул. Восточная, д. 9, в котором находится помещение «Собственника».

2.1. По настоящему Договору «Управляющая компания», в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. В случае изменения состава и характеристик общего имущества в многоквартирном доме, технической документации на многоквартирный дом, Управляющая организация вправе самостоятельно вносить изменения в Приложение №1 на основании экспликации ТБТИ, техпаспорта на МКД, пецификаций на введенные в эксплуатацию оборудование и коммуникации.

2.4. «Управляющая компания» оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, приведенными в Приложении № 2 в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен по согласованию с «Управляющей компанией» Общим собранием собственников помещений с учетом Предложений «Управляющей компании», а также обязательных для исполнения предписаний государственных органов РФ.

3. Права и обязанности сторон

3.1. «Управляющая компания» обязана организовать и обеспечить:

- 3.1.1. содержание и ремонт общего имущества МКД (согласно Приложению №1 к настоящему договору), а также общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений МКД, обслуживающих более одного помещения в данном доме, уборку общего имущества (земельного участка);
- 3.1.2. ведение хозяйственно-финансовых операций, в том числе учет расходов и доходов по содержанию и ремонту МКД, соответствующей технической документации на МКД, составление бухгалтерской, статистической и иной отчетности;
- 3.1.3. заключение от своего имени и за счет «Собственника» договоров с подрядными организациями на техническое содержание и ремонт общего имущества МКД, уборку общего имущества (земельного участка), в соответствии с обязательными требованиями нормативов и стандартов, санитарных правил и норм для обеспечения бесперебойной работы санитарно-технического и иного оборудования;
- 3.1.4. проведение технических осмотров многоквартирного дома с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, самостоятельно или путем заключения договоров с подрядными организациями;
- 3.1.5. круглосуточную работу аварийной и диспетчерской служб;
- 3.1.6. представительство законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- 3.1.7. осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, расщепление (распределение на лицевые счета) и перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, ремонт и прочие услуги) собственников;
- 3.1.8. приобретение коммунальных ресурсов на содержание общего имущества холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемой при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные ресурсы на содержание общего имущества);
- 3.1.9. направлять Собственнику платежные документы не позднее 3-го числа следующего за оплачиваемым месяцем. По требованию собственника или лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме (нанимателя, арендатора), выставлять платежные документы на предварительное внесение оплаты за содержание и ремонт Общего имущества и коммунальные услуги, в соответствии с установленными нормами потребления соответствующей услуги, пропорционально доле занимаемого Помещения с последующей корректировкой размера платы при необходимости;
- 3.1.10. активирование, в случаях недопоставки жилищно-коммунальных услуг, плановых и аварийных отключений. Перерасчет по недопоставке жилищно-коммунальных услуг производится в месяце, следующем за отчетным периодом;
- 3.1.11. соблюдение параметров качества коммунальных услуг в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», устранение аварий и их последствий на общем имуществе МКД;
- 3.1.12. в интересах Собственника и пользователей помещений многоквартирного дома, с целью создания им благоприятных и комфортных условий проживания в многоквартирном доме, обеспечивать и/или оказать содействие в предоставлении иных услуг, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом (видеонаблюдения, работы службы консьержей, другие услуги), заключать с организациями оказывающими услуги договоры для обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений Дома соответствующих услуг надлежащего качества, при наличии соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, переданными в установленном порядке инициаторами общих собраний в управляющую организацию со всеми необходимыми реквизитами таких документов и приложениями.
- 3.1.13. в случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность провести перерасчет платы за коммунальные услуги;
- 3.1.14. прием от «Собственника» и оформление документов, необходимых для последующего регистрационного учета по месту жительства или пребывания;
- 3.1.15. осуществлять выдачу жилищных справок и иных документов в пределах своих полномочий. Выписки из домовой книги и из финансового лицевого счета выдаются при отсутствии задолженности за жилищно-коммунальные услуги;
- 3.1.16. регистрацию заявок (жалоб, обращений) «Собственника» в журнале регистрации заявок: об аварийных ситуациях, о неоказании или ненадлежащем оказании (по количеству или качеству) коммунальных и иных услуг, принятие необходимых мер к устранению заявленных недостатков, о перестановке, установке, замене санитарно-технического и иного оборудования;

3.1.17. осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

3.1.18. изготовить техническую документацию по многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения Договора. Расходы «Управляющей компании», понесенные на изготовление такой документации, возмещаются собственниками помещений;

3.1.19. выдавать документацию, обязательное бесплатное предоставление которой не предусмотрено настоящим Договором либо действующим законодательством РФ, обратившемуся «Собственнику» за его счет в соответствии с прейскурантом цен на выдаваемую документацию;

3.1.20. формировать и актуализировать реестр собственников помещений многоквартирного дома. В соответствии с законодательством РФ о персональных данных собирать, хранить и использовать персональную информацию о собственниках и лицах, пользующихся помещениями собственника на законных основаниях. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику, не передавать ее иным лицам, в том числе организациям, без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством;

3.1.21. готовить ежегодный письменный отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом в первом квартале года, следующего за отчетным (до 1 апреля). Отчет по итогам года размещается на сайте организации, на информационных досках, на официальных сайтах по раскрытию информации согласно Постановления Правительства № 731. Отчет считается утвержденным, если в течение 30 дней после его размещения в управляющую компанию не поступили возражения, сформулированные на общем собрании собственников помещений;

3.1.22. совершать другие иные действия, направленные на управление многоквартирным домом предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.2. «Управляющая компания» имеет право:

3.2.1. Прекратить (ограничить) оказание услуг:

- без предварительного уведомления «Собственника», в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению или ликвидации аварий, при угрозе жизни и безопасности людей, а также по указанию уполномоченных государственных органов и при аварийных ситуациях в сетях поставщиков ресурсов;

- с предварительным уведомлением путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления):

а) в случае невнесения «Собственником» платы за жилищно-коммунальные услуги более чем за 3 месяца, за исключением аварийных работ: проведения планово-предупредительного ремонта и работ по содержанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

б) выявления факта самовольного подключения «Собственника» к внутридомовым инженерным системам;

в) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

г) использования «Собственником» бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем;

д) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает «Собственник», угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.2.2. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств «Собственника» и ее производственных возможностей.

3.2.3. Предупреждать «Собственника» о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.

3.2.4. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях «Собственника», поставив в известность о дате и времени такого осмотра.

3.2.5. Работы и услуги, не включенные в перечень работ, предусмотренные Приложением №2 настоящего Договора, оплачиваются «Собственником» дополнительно и оказываются «Управляющей компанией» на договорной основе.

3.2.6. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.

3.2.7. В случае несоответствия данных, связанных с начислением и расчетами за коммунальные услуги, имеющихся в распоряжении Управляющей организации с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями настоящего Договора.

3.2.8. В одностороннем порядке применять тарифы на коммунальные услуги (ресурсы), согласно нормативному документу органа местного самоуправления.

3.2.9. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме лиц, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая компания» обязана проинформировать «Собственника». Информирование «Собственника» осуществляется путем вывешивания уведомлений на информационных стойках, расположенных на территории многоквартирного дома.

3.2.10. При условии отсутствия письменной Претензии по качеству предоставленных жилищных, коммунальных и прочих услуг, поданной Собственником до оплаты данных услуг (но не позднее 30 (тридцати) дней по окончании расчетного периода) в Управляющую организацию, считать предоставленные Управляющей организацией в расчетном периоде жилищные, коммунальные и прочие услуги оказанными и принятыми Собственником в полном объеме.

3.2.8. Своевременно и полностью получать от «Собственника» оплату на условиях настоящего Договора.

3.2.9. Снимать с 20 по 25 числа каждого месяца показания с общедомовых приборов учета и с индивидуальных приборов учета Собственников, расположенных в местах общего пользования, и передавать в РСО.

3.2.10. В случае неисполнения Собственником обязанностей по оплате жилищных, коммунальных услуг и прочих услуг, взыскивать с Собственника сумму задолженности, законной неустойки (пени), начисленной в порядке, установленном гражданским и жилищным законодательством, а также судебных издержек, понесенных в связи с рассмотрением дела. В случае невнесения «Собственником», в установленные сроки, платы за жилищно-коммунальные услуги предъявлять к оплате пени в размере согласно жилищного кодекса Российской Федерации.

3.2.11. В случае недостатка денежных средств для обеспечения оказания всех услуг согласно настоящему договору, перераспределять финансовые средства, поступающие в счет оплаты предоставленных услуг, в пределах общей суммы, предусмотренной финансированием по настоящему договору.

3.2.12. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся либо общим имуществом собственников многоквартирного дома, либо собственностью третьих лиц.

3.2.13. Вносить предложения по порядку формирования фонда накоплений на капитальный ремонт многоквартирного дома для принятия соответствующего решения Общим собранием собственников.

3.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3. «Собственник» обязан:

3.3.1. при заключении настоящего договора представить копии документов, подтверждающих право собственности на помещение, копию документа, удостоверяющего личность (паспорт);

3.3.2. поручить «Управляющей компании» посредством подписания настоящего договора от своего имени и за счет «Собственника» заключить договоры с подрядными организациями на техническое содержание и ремонт общего имущества МКД, уборку общего имущества (земельного участка), в соответствии с обязательными требованиями нормативов и стандартов, санитарных правил и норм для обеспечения бесперебойной работы санитарно-технического и иного оборудования;

3.3.3. на основании решения общего собрания собственников, «Собственник» обязан заключить прямой договор с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами за потребленные коммунальные услуги.

3.3.4. участвовать в общих собраниях собственников помещений МКД лично или через представителя, полномочия которого удостоверены доверенностью, выданной в установленном законодательством порядке;

3.3.5. нести бремя содержания помещения и общего имущества МКД пропорционально доле в праве общей собственности. Оплачивать в полном объеме плату за содержание, ремонт помещения и коммунальные услуги, в том числе пени в размере и случаях, предусмотренных законом и договором;

3.3.6. использовать помещения в соответствии с их назначением, бережно относиться к МКД, к

помещению, к санитарно-техническому оборудованию, объектам благоустройства, обеспечивать сохранность помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии;

3.3.7. поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, не допуская их захламления и загрязнения. Не хранить в принадлежащем помещении вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы;

3.3.8. не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

3.3.9. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности.

3.3.10. не оставлять в режиме ожидания бытовые машины и приборы при отсутствии проживающих в помещении;

3.3.11. при обнаружении неисправностей в помещении немедленно принимать меры к их устранению, уведомлять «Управляющую компанию» и/или соответствующую аварийную службу;

3.3.12. допускать в заранее согласованное время в помещение работников «Управляющей компании» или уполномоченных лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, составления актов, а также для выполнения необходимых работ. Для ликвидации аварий, допуск в помещение должен быть обеспечен немедленно. В случае непредставления доступа в помещение, «Собственник» несет ответственность по возмещению вреда, возникшего в результате его действий или бездействия;

3.3.13. без оформленного в установленном порядке письменного согласования с «Управляющей компанией» не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, рейдирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам; предельно допустимая мощность одновременно включенных электроприборов не должна превышать 7,5 кВт, согласно установленным параметрам СП 31-110-03;

3.3.14. не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды запрещено);

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

3.3.16. не производить никаких работ на элементах Общего имущества многоквартирного дома, без согласования с Управляющей организацией;

3.3.17. не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

3.3.18. не устанавливать фильтры и прочие сантехнические приборы не предусмотренные проектом МКД на инженерных сетях за пределами квартиры;

3.3.19. сети холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, санитарно-техническое оборудование внутри помещения (унитазы, ванны, раковины, умывальники, газовые плиты, полотенцесушители с отсекающими вентилями и т.д.), электрооборудование (электрические плиты, розетки) и индивидуальные приборы учета, находящиеся в помещении «Собственника» и за пределами помещения «Собственника» если они там расположены согласно проекта инженерных систем МКД, являются собственностью «Собственника», который обязан осуществлять их содержание, ремонт и поверку в пределах эксплуатационной ответственности, Предусмотренной законодательством и настоящим договором.

- границы эксплуатационной ответственности «Собственника» и «Управляющей компании» в части содержания водопроводных, канализационных, электрических сетей определяется согласно «Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме» в зависимости от оборудования, входящего в состав общего имущества МКД, и указаны в Приложении №2 к Договору.

3.3.20. не возводить неразъемных укрытий санитарно-технического оборудования и трубопроводов, являющихся общим имуществом МКД, при реконструкции и отделке помещения. В противном случае, «Собственник» несет ответственность за вред, причиненный в результате аварий третьим лицам и «Управляющей компании»;

3.3.21. при отсутствии «Собственника» в помещении в течение более 3 дней закрывать запорную арматуру на подводящем трубопроводе к санитарно-техническим приборам, отключать электроприборы, уведомить «Управляющую компанию» о возможном доступе в помещение в случае возникновения аварийной

ситуации;

3.3.22. при неиспользовании помещения в многоквартирном доме, любым удобным способом сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии Собственника в городе более 24 (двадцати четырех) часов подряд;

3.3.23. извещать «Управляющую компанию» в течение трёх рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более пяти дней;

3.3.24. не использовать Общее имущество, включая придомовую территорию, многоквартирного дома в коммерческих целях без соответствующего решения общего собрания собственников Многоквартирного дома;

3.3.25. в соответствии с ЖК РФ ежемесячно оплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома в размерах, устанавливаемых уполномоченным органом субъекта РФ;

3.3.26. выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.4. «Собственник» имеет право:

3.4.1. на получение услуг по настоящему Договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего Договора;

3.4.2. требовать перерасчета оплаты по Договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления жилищных и коммунальных услуг при наличии вины «Управляющей компании» в установленном законом порядке;

3.4.3. самостоятельно проводить работы, не ограниченные условиями договора, по поддержанию занимаемого им помещения в надлежащем состоянии в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда»;

3.4.4. производить переустройство и перепланировку помещения в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ, получив техническое заключение «Управляющей компании»;

3.4.5. поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду. При этом ответственность за неисполнение нанимателем/арендатором обязанностей по оплате услуг по настоящему Договору несет Собственник помещения. Менять за свой счет в помещении приборы учета, аттестованные в установленном порядке, при согласовании с «Управляющей компанией»;

3.4.5. круглосуточно подавать заявки на проведение работ и устранение аварийных ситуаций на инженерном оборудовании по тел. 714-639,714-630, 8-920-7889771.

3.4.6. контролировать выполнение обязательств «Управляющей компаний» по настоящему договору;

3.4.7. направлять в адрес «Управляющей компании» письменные претензии в случае нарушения «Управляющей компанией» обязательств по настоящему договору;

3.4.8. В порядке, установленном законодательством, нормативными правовыми актами Российской Федерации и условиями настоящего Договора требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора. При этом размещение соответствующего отчёта в ГИС ЖКХ признается надлежащим исполнением управляющей организацией обязанности по предоставлению такого отчёта собственникам. В этом случае управляющая организация уведомляет собственника, обратившегося с запросом о предоставлении отчёта, об адресе в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, на котором размещён отчёт за соответствующий период управления многоквартирным домом.

4. Платежи и порядок расчетов

4.1. Размер платы за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме устанавливается в размере **21,00 руб. за 1 кв. м.** общей площади занимаемого помещения в месяц без стоимости расходов на коммунальные услуги (ХВС, ГВС и электроснабжение) по содержанию мест общего пользования.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется на общем собрании собственников помещений в доме с учетом предложений «Управляющей компании» в размере не менее, обеспечивающего безопасное и безаварийное содержание общего имущества, в соответствии с требованиями законодательства РФ.

4.3. Размер платы на коммунальные услуги (ХВС, ГВС и электроснабжение) по содержанию мест общего пользования рассчитывается по следующим формулам:

$V_{\text{одн}} = V_{\text{хвс на одн}} + V_{\text{гвс на одн}} + V_{\text{электроэнергия на одн}}$, где:

$V_{\text{хвс на одн}} = (\text{Норматив по ОДН} \times S_{\text{моп}}) / S_{\text{общ}} \times S_i \times \text{тариф (руб./кв. м)}$

$V_{\text{электроэнергия на одн}} = (\text{Норматив по ОДН} \times S_{\text{моп}}) / S_{\text{общ}} \times S_i \times \text{тариф (руб./кв. м)}$

$V_{\text{гвс на одн}} = (\text{Норматив по ОДН} \times S_{\text{моп}}) / S_{\text{общ}} \times S_i \times \text{тариф (руб./кв. м)}$

4.4. Суммы, предъявляемые к оплате, отражаются в платежном документе (квитанции).

котором размещён отчёт за соответствующий период

4.5. Размер платы за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома может быть изменен управляющей организацией в одностороннем порядке не чаще 1 (одного) раза в год, исходя из изменения цен, тарифов и расценок на работы и услуги, оказываемые специализированными организациями, необходимые для содержания общего имущества, увеличения уровня инфляции, а также вследствие издания нормативно-правовых актов органов государственной власти и правовых актов органов местного самоуправления, устанавливающих иной размер платы за содержание общего имущества.

4.6. Размер платы на коммунальные услуги (ХВС, ГВС и электроснабжение) по содержанию мест общего пользования подлежит изменению при индексации тарифов на коммунальные ресурсы,

4.7. «Управляющая компания» обязана информировать «Собственника» об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата, путем размещения объявлений на платежных документах, на официальном сайте организации или в СМИ. В случае разногласий по вопросу увеличения платы за работы и услуги по Договору, собственники обязаны обратиться в «Управляющую компанию» за урегулированием данного вопроса в течение 30-ти дней с момента уведомления.

4.8. Оплата по договору производится не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежного документа (квитанции), счета, предъявленного «Управляющей компанией».

4.9. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за помещение, отопление, а также иные платежи, предусмотренные действующим законодательством РФ и общим собранием собственников помещений дома.

4.10. Форма и содержание платежного документа определяется «Управляющей компанией» в соответствии с действующим законодательством РФ. Квитанция для собственников жилых помещений, счет для собственников нежилых помещений являются документами, подтверждающими факт оказания услуг. Собственникам жилых помещений квитанции на оплату доставляются в почтовые ящики, а собственники нежилых помещений получают счета в «Управляющей компании» самостоятельно.

5. Ответственность сторон

Ответственность «Управляющей компании»:

5.1.1. «Управляющая компания» несет ответственность за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение обязательств по договору в порядке и размерах, установленных действующим законодательством Российской Федерации, в соответствии с условиями настоящего договора, границей эксплуатационной ответственности.

5.1.2. «Управляющая компания» не несет ответственности:

а) за неисполнение обязательств по договору, если «Собственник» несвоевременно или ненадлежащим образом исполняет свои обязательства, в том числе по оплате услуг;

б) за не представление услуг и невыполнение сроков исполнения работ по причине стихийных бедствий, войн и крупных аварий у поставщиков энергоносителей, действий органов власти и управления, других обстоятельств непреодолимой силы, действия (бездействия) второй стороны, которые препятствовали выполнению обязательств и не могли быть предусмотрены или предотвращены «Управляющей компанией».

в) в случае аварий на общем имуществе дома, произошедших не по вине «Управляющей компании».

5.1.3. «Управляющая компания» не несет ответственности по строительным недоделкам в многоквартирном доме, по строительным недоделкам в помещениях, переданных застройщиком по акту «Собственнику», по аварийным случаям, где сохраняется гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участником долевого строительства объекта долевого строительства, по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика.

Ответственность «Собственника»:

5.1.4. «Собственник» несет ответственность за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение условий настоящего договора и правил пользования помещениями в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.1.5. «Собственник» несет ответственность за самовольные перепланировку и переустройство, за подключение дополнительных электроприборов и/или угрожающих пожарной безопасности МКД, электрических сетей и оборудования (светильников, электросварочного оборудования и т.д.) к внутридомовым сетям без письменного согласования с «Управляющей компанией»;

5.1.6. Дееспособные члены семьи «Собственника», проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, несут солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования помещением; арендаторы нежилых помещений также несут солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования помещением.

5.1.7. Ответственность сторон, не оговоренная в настоящем договоре, наступает в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

6. Ответственные лица

6.1. Собственники обязаны на общем собрании собственников помещений МКД выбрать совет многоквартирного дома, согласно ст. 161.1 ЖК РФ, председателя совета многоквартирного дома, ответственного за подписание актов выполненных работ от имени Собственников помещений МКД и осуществление взаимодействия между собственниками и «Управляющей компанией», известить «Управляющую компанию» о назначении председателя совета многоквартирного дома.

6.2. «Управляющая компания»: определяет лицо, ответственное по настоящему договору за подписание актов выполненных работ от имени «Управляющей компании».

7. Контроль

7.1. Государственный контроль за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг требованиям, установленным Правилами, осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии со статьей 20 Жилищного кодекса Российской Федерации.

7.2. Государственный контроль за содержанием общего имущества осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.3. Собственники помещений в соответствии с условиями договора вправе:

- а) получать от ответственных лиц не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- б) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- в) требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

7.4. Контроль за деятельностью «Управляющей компании» в части исполнения настоящего договора осуществляется «Собственником», советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется «Собственником» (уполномоченными им лицами, Советом многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим договором, в том числе путем:

- а) получения от «Управляющей компании» информации в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;
- б) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- в) участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;
- г) участие в составлении актов о нарушении условий договора;
- д) инициации общего собрания собственников.

8. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора

8.1. Договор заключен на срок 5 (пять) лет.

8.2. Договор вступает в силу со дня подписания его Сторонами. Обязанность Собственника по оплате содержания жилья, коммунальных и прочих услуг возникает с момента подписания передаточного акта или иного передаточного документа между Собственником и Застройщиком.

8.3. При отсутствии заявлений сторон о прекращении договора управления за 60 дней до окончания срока его действия, данный договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.4. Договор может быть изменен или дополнен по предложению одной из сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.5. Договор может быть расторгнут:

- по соглашению сторон при условии письменного уведомления об этом за два месяца стороной-инициатором расторжения договора;
- при прекращении права собственности на помещение со дня внесения соответствующей записи в ЕГРП;
- при смене управляющей организации в порядке, предусмотренном действующим законодательством;
- при выборе нового способа управления в порядке, предусмотренном действующим законодательством;
- по решению суда.

Обязательным условием для расторжения настоящего Договора является отсутствие и/или погашение существующей задолженности Собственника перед Управляющей компанией за жилищно-коммунальные и прочие услуги, предусмотренные настоящим Договором.

Расторжение настоящего договора осуществляется в установленном действующим законодательством РФ порядке.

8.6. В случае перехода права собственности к другому лицу, «Собственник» обязан известить «Управляющую компанию» о смене собственника и оплатить в полном объеме оказанные услуги. При непредставлении «Собственником» сведений о переходе права собственности, в установленный законом срок, предыдущий «Собственник» обязан оплатить в полном объеме оказанные услуги.

8.7. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от исполнения обязательств.

8.8. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится у «Собственника», второй - у «Управляющей компании».

8.9. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренный настоящим договором, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему договору, в случае изменения действующего законодательства или на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.

Обязательным условием для расторжения

9. Порядок урегулирования споров и разногласий

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть в ходе исполнения сторонами обязательств, принятых на себя по настоящему договору, будут разрешаться по взаимному соглашению сторон, а при его не достижении – в судебном порядке. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

9.2. Взыскание задолженности с Собственников осуществляется в судебном порядке без предварительного направления претензии.

предыдущий «Собственник» обязан

10. Заключительные положения.

10.1. Настоящий договор является обязательным для всех собственников многоквартирного дома.

10.2. В соответствии с федеральным законом «О персональных данных», «Управляющая компания» в период с момента заключения договора и до сроков, установленных нормативными документами, в течение которых «Управляющая компания» обязана хранить информацию о «Собственнике» и оказанных услугах, в целях исполнения договора и требований законодательства обрабатывает данные «Собственника» как с помощью своих программно-аппаратных средств, так и без их использования.

Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование и уничтожение персональных данных.

10.3. «Собственник» помещения дает согласие «Управляющей компании» осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

10.4. Для исполнения договорных обязательств «Собственник» по запросу «Управляющей компании» обязаны предоставить копии следующих документов (с предъявлением оригиналов для сверки): документа, подтверждающего право собственности (пользования) на помещение в многоквартирном доме; документа, удостоверяющего личность физического лица - собственника помещения, либо свидетельство о государственной регистрации юридического лица - собственника помещения; сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки, содержащие следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес; семейное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислении платежей.

10.5. «Управляющая компания» обеспечивает конфиденциальность и безопасность полученных персональных данных.

«Собственник» согласен, что персональные данные «Собственника» могут передаваться третьим лицам, привлекаемым «Управляющей компанией» на основании соответствующих договоров для исполнения обязательств по настоящему договору. Существенным условием договоров, заключаемых «Управляющей компанией» с третьими лицами является обязанность обеспечения третьими лицами конфиденциальности персональных данных и безопасности их обработки.

10.6. Информация об адресе помещения в многоквартирном доме, по которому предоставляются коммунальные услуги с указанием размера (объема, площади) отапливаемых помещений, количества лиц, постоянно проживающих в жилом помещении, указана в карточках лицевого счета «Собственника».

10.7. Получение собственником сообщений, уведомлений и предложений от Управляющей организации под роспись и на адрес

эл. почты, указанной Собственником признается надлежащим уведомлением.

10.8. Неотъемлемыми частями настоящего договора являются:

Приложение № 1. Состав общего имущества многоквартирного дома

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

Приложение № 3. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между «Управляющей компанией» и «Собственником»

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

Приложение №5. Требования и рекомендации по проведению ремонтных работ и содержанию жилья.

Приложение № 6. Согласие на обработку персональных данных

12. Реквизиты, подписи сторон.

Управляющая компания:

Собственник:

ООО УК «Левобережный»
300045 Тульская область, Ленинский район, с. Осинная Гора
мкр. Левобережный, Первый Восточный проезд, д. 9
ИНН: 7130031404, КПП: 713001001
ОГРН: 1167154082590
Р/С: 40702810866000000903
Тульское отделение № 8604 ПАО Сбербанк,
К/С: 3010181030000000608,
БИК: 047003608

Автомобиль _____

Контактные телефоны: _____

_____/ФИО



Генеральный директор Ю.В. Страхова

Генеральный директор


ООО УК «Левобережный»
300045 Тульская область, Ленинский район
с. Левобережный, Первый Восточный проезд, д. 9
ИНН: 7130031404, КПП: 713001001
ОГРН: 1167154082590
Р/С: 40702810866000000903
Тульское отделение № 8604 ПАО Сбербанк,
К/С: 3010181030000000608,
БИК: 047003608

Генеральный директор _____

к Договору управления № /70,71 от " " 2020г.
Состав и характеристика общего имущества
Множквартирного дома, расположенного по адресу:
Тульская обл., Ленинский р-н, с. Осиновая Гора, микр-н Левобережный,
ул. Восточная, д. №9

1. межквартирные лестничные площадки;
2. лестницы;
3. вентиляционные шахты;
4. коридоры, технические этажи, чердаки подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;
5. крыши;
6. ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;
7. механическое, электрическое, газоподводящее, санитарно-техническое и другое оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений, и обслуживающие более одного помещения;
8. инженерные сети, находящиеся в данном доме, и обслуживающие более одного помещения;
9. земельный участок, на котором расположены данный дом, с элементами озеленения и благоустройства;
10. иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данных домов объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Управляющая компания:

Генеральный директор  Ю.В. Страхова

Собственник:

_____ / _____ /

к Договору управления № /70,71 от " " 2020г.
Переченьуслуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме
по адресу: Тульская область, Ленинский район, село Осиновая гора, мкр. Левобережный, ул.
Восточная, д. 9

№ № п/п	Наименование работ	Периодичность	Ежемесячная оплата (руб. с кв.м.)
Ремонт конструктивных элементов зданий			
1	ТО и текущий ремонт фасада, кровли, отмосток	По необходимости	1,94
2	ТО и текущий ремонт технических подвалов, подсобных тех. помещений	По необходимости	
3	ТО и текущий ремонт межэтажных лестничных клеток, лестниц, МОП на этажах, входные группы	По необходимости	
Благоустройство придомовой территории			
4	Ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства, озеленение.	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период	0,98
5	Ремонт /замена резинового покрытия, контейнерные площадки		0,40
Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования			
6	Влажная уборка а) Входной группы 1-го этажа и кабины лифтов б) с 1 до 14 этажа квартирные и лифтовые холлы Прометание и влажная уборка лестничных маршей и пожарных переходов	5 раз в неделю 1 раз в неделю 1 раз в месяц	2,30
7	Протирка пыли с почтовых и пожарных ящиков в помещениях общего пользования	2 раза в месяц	0,68
8	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования.	2 раза в год	
9	Уборка чердачного и подвального помещения	1 раз в год	
10	Дератизация, дезинсекция	ежемесячно	
Содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома			
11	Подметание земельного участка в летний период	3 раза в неделю	4,60
12	Стрижка газона	По мере необходимости	
13	Очистка урн	6 раз в неделю	
14	Уборка мусора с газонов, детских площадок	6 раз в неделю	
15	Уборка мусора за пределами контейнерной площадки	7 раз в неделю	
16	Подметание ступеней и посыпка солью в зимний период	ежедневно	
17	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	2 раза в неделю	
18	Сдвигка и подметание снега при снегопаде: а) подметание свежесвыпавшего снега толщиной до 2 см. б) сдвигка и подметание с свежесвыпавшего снега толщиной более 2 см.	До 2 раз в сутки в дни снегопада по мере необходимости. Начало работ не позднее 3 часов после начала снегопада	
19	Ликвидация скользкости-посыпка тротуаров и проезжей части во дворе	По мере необходимости песко-соляной смесью	
20	Сбрасывание снега с козырьков, удаление сосулек	По мере необходимости	

21	Настил/замена противоскользящего покрытия на ступени	По мере необходимости	
22	Расконсервирование и ремонт поливочной системы,	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период	
23	Замена разбитых стекол окон, дверей, замков, ручек в помещениях общего пользования.	По мере необходимости	
24	проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, утепление внутренних водостоков с плоской кровли, прометание плоской кровли	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний и летний периоды	0,53
Проведение технических осмотров и мелкий ремонт инженерных коммуникаций			
25	Проведение технических осмотров и устранение неисправностей в системах внутридомового водовода	По мере необходимости	
26	Проведение технических осмотров и устранение неисправностей в системах внутридомового водоотведения, прочистка канализационного лежачка.	По необходимости	
27	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	3 раза в год.	
28	Поверка и ремонт коллективных (общедомовых) приборов учета	Согласно сроков, указанных в паспортах приборов учета	
29	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, замена лампочек, светильников, реле	один раз в год. По заявкам	1,24
Устранение аварий и выполнение заявок Собственника и (или) лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме			
30	Прием и выполнение заявок от Собственника или пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме и сообщений об авариях, и утрате аварий	В рабочие дни с 08-30 до 17-30 по тел. (4872),714-639; в нерабочее время и в выходные дни по тел. 8-920-788-97-71	1,20
Услуги по управлению			
31	Регистрационный учет собственников помещений, выдача справок о составе семьи, оформление/изменение лицевого счета, работа с должниками, рассмотрение жалоб и обращений по качеству обслуживания	5 раз в неделю	1,05
32	Ведение технической документации по МКД, планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, планирование финансовых и технических ресурсов, работа с населением, помощь в проведении собраний собственников помещений, заключение договоров с РСО и контроль за качеством услуг	5 раз в неделю	1,18
Обслуживание пожарной сигнализации			
33	ТО пожарной сигнализации	1 раз в месяц	0,60
Обслуживание лифтов			
34	ТО лифтов и диспетчерской связи	ежедневно.	3,00
Обслуживание канализационной напорной станции (КНС)			
35	ТО канализационной напорной станции	В соответствии с условиями эксплуатации	0,60
Обслуживание ливневых очистных сооружений			
36	Содержание и эксплуатация ливневых очистных сооружений.	В соответствии с условиями эксплуатации	0,70
<p>содержание жилья – 21,00 руб. с 1 кв. м. общей площади квартиры в месяц без стоимости расходов на коммунальные услуги (ХВС, ГВС и электроснабжение) по содержанию мест общего пользования.</p>			
37. Коммунальные услуги (ХВС, ГВС и электроснабжение) по содержанию мест общего пользования			

$V_{\text{одн}} = V_{\text{хвс на одн}} + V_{\text{гвс на одн}} + V_{\text{электроэнергия на одн}}$, где:

$V_{\text{хвс на одн}} = (\text{Норматив по ОДН} \times S_{\text{моп}}) / S_{\text{общ}} \times S_i \times \text{тариф}$ (руб./кв. м)

$V_{\text{электроэнергия на одн}} = (\text{Норматив по ОДН} \times S_{\text{моп}}) / S_{\text{общ}} \times S_i \times \text{тариф}$ (руб./кв. м)

$V_{\text{гвс на одн}} = (\text{Норматив по ОДН} \times S_{\text{моп}}) / S_{\text{общ}} \times S_i \times \text{тариф}$ (руб./кв. м)

Дополнительная услуга: Техническое обслуживание систем контроля доступа на территорию комплекса и видеонаблюдения

38	Техническое обслуживание видеонаблюдения		
ИТОГО:			1,10руб. с 1 кв. м. в месяц

Управляющая компания:

Собственник:

Генеральный директор

Ю.В. Страхова



_____ / _____ /

к Договору управления № /70,71 от " " 2020г
АКТ

по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между ООО «УК Левобережный» и «Собственником».

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственника проходит по следующим границам:

- управляющая компания несет ответственность за сети отопления до первой запорной арматуры (включая отключающее устройство), установленной до индивидуального квартирного прибора учета находящихся на лестничной клетке;
- управляющая компания несет ответственность за сети горячего водоснабжения до первой запорной арматуры (включая отключающее устройство), установленной до индивидуального квартирного прибора учета находящихся на лестничной клетке;
- управляющая компания несет ответственность за сети холодного водоснабжения до первой запорной арматуры (включая отключающее устройство), установленной до индивидуального квартирного прибора учета находящихся на лестничной клетке;
- управляющая компания несет ответственность за сети водоотведения до первого канализационного раструба в помещении.
- управляющая компания несет ответственность за сети электроснабжения до индивидуального прибора учета электроэнергии или отключающего автомата (включая отключающее устройство), находящихся на лестничной клетке.

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

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости акт в течение 3-х рабочих дней.

Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Застройщик.

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

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

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

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

Управляющая компания:

Генеральный
 Директор



Ю.В. Страхова

Собственник:

_____ / _____ /

Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
I. Аварийные работы	
1) Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 1 суток
2) Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более 1 суток
3) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	В течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч
4) Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих Многоквартирный дом, отключение системы питания Многоквартирного дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч
5) Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 3 часов
6) Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	В течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч
7) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	В течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч
8) Неисправности пожарной сигнализации и средств тушения в Многоквартирных домах	В течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч
II. Прочие непредвиденные работы	
9) Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений	Не более 5 суток
10) Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций Многоквартирного дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
11) Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	Не более 3 суток
Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования:	Не более 1 суток
а) в зимнее время	
б) в летнее время	Не более 3 суток
12) Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах)	Не более 1 суток
13) Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушению	Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)

водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	
15) Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами	Не более 5 суток
16) Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более 3 суток
17) Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав домов, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровья граждан	Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности)

Управляющая компания:

Генеральный
Директор

Ю.В. Страхова

Собственник:

_____ / _____ /



Управляющая
Генеральный
Директор

Требования и рекомендации по проведению ремонтных работ и содержанию жилья.

При выполнении работ по ремонту квартиры и проживании в квартире собственнику нежилого помещения необходимо:

Производить мероприятия по переустройству/перепланировке помещения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации необходимо после письменного согласования проекта переустройства/перепланировки с Управляющей компанией на основании решения органа местного самоуправления.

В соответствии с Законодательством РФ «О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории РФ», в жилых домах в период проведения ремонтных работ запрещается:

- производить работы в воскресные и праздничные дни;
- начинать работы, сопряжённые с шумом, ранее 9.00 часов и заканчивать их позднее 19.00 часов;
- применять при производстве работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;
- загромождать и загрязнять строительными материалами и отходами эвакуационные пути, другие места общего пользования.

При выполнении ремонтно-строительных и отделочных работ рекомендуем заключать договора на выполнение работ со специализированными организациями, имеющими разрешение на выполнение соответствующих работ.

Собственнику нежилого помещения необходимо соблюдать установленные требования (рекомендации) и строго исполнять правила по проведению ремонтных работ:

по общестроительным работам:

- запрещается сносить в квартире несущие стены;
- запрещается устройство проёма в несущей стене;
- объединять лоджию с комнатой и выносить радиаторы отопления на лоджию (без разработанного проекта проектной организацией, согласования данного проекта с Управляющей организацией и получения решения органа местного самоуправления);
- присоединять места общего пользования к своей квартире (без положительного решения общего собрания собственников многоквартирного дома);
- при установке металлической входной двери запрещается увеличивать стандартный проем 900*2100 мм. В случае открывания двери наружу необходимо соблюдать правила ППБ (дверь не должна открываться навстречу путей эвакуации жителей соседних квартир);

по электроснабжению:

- эксплуатация внутридомового электрооборудования жилых зданий должна производиться в соответствии с установленными требованиями;
- запрещается использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем;
- в помещениях с повышенной влажностью необходимо присоединять к контуру заземления ванны, душевые кабины, стиральные машины и прочие устройства;
- немедленно сообщать в Управляющую компанию обо всех неисправностях системы электроснабжения.

по теплоснабжению:

- в случае замены радиаторов отопления необходимо соблюдать следующие правила:
 - для проведения работ необходимо согласовать с Управляющей компанией производимые работы и используемые материалы по замене конвекторов отопления;
 - врезка отводов в стояки производить только из металла с применением газосварочного оборудования. Выполнение работ производить специализированными организациями, имеющими разрешение на выполнение соответствующих работ;
 - мощность нового радиатора отопления должна соответствовать проекту теплоснабжения дома;
 - запрещается установка алюминиевых, стальных и чугунных радиаторов;
- запрещается выполнять устройство тёплых полов от системы центрального отопления;
- запрещается самостоятельно сливать теплоноситель из системы центрального отопления;
- в случае аварии в зоне ответственности собственника - ответственность за свой ущерб и ущерб перед третьими лицами несет собственник;
- немедленно сообщать в Управляющую компанию обо всех неисправностях системы теплоснабжения.

по холодному и горячему водоснабжению:

- при монтаже внутриквартирного водопроводов ХВС и ГВС во избежание подмеса при установке гигиенических душей и водонагревателей необходимо установить обратные клапана на вводы ХВС и ГВС за водяными счетчиками;
- при монтаже при монтаже внутриквартирного водопроводов ХВС и ГВС необходимо предусмотреть установку фильтров тонкой очистки воды на вводы ХВС и ГВС за водяными счетчиками;
- запрещается выполнять устройство тёплых полов от системы ГВС;

третьими лицами несет собственник

- поверку счетчиков ГВС необходимо проводить один раз в четыре года, помните про это, устанавливая сантехнические лючки на короба стояков. Минимальный размер люка должен быть 600*600 мм., позволяющей произвести работы по замене счетчика.
- запрещается установка дополнительных циркуляционных насосов в системе ГВС квартиры;
- следить за состоянием гибких подводок к сантехническим приборам;
- немедленно сообщать в Управляющую компанию обо всех неисправностях систем ХВС и ГВС.

по водоотведению:

- до начала проведения ремонтных работ в квартире необходимо установить унитаз;
- не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;
- не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- не рекомендуется «зашивать» и убирать в стену стояки канализации. Для эксплуатации инженерно-технических коммуникаций необходимо предусмотреть свободный доступ к ним на всём их протяжении (устанавливать в техническом шкафу съёмную панель от пола до потолка). В случае нарушения собственником данного правила и возникновения аварийной ситуации на стояке канализации— собственник обязан незамедлительно предоставить работникам Управляющей компании доступ к стояку. В случае аварии на закрытом для доступа стояке канализации, ответственность за свой ущерб и ущерб перед третьими лицами несет собственник;
- немедленно сообщать в Управляющую компанию обо всех неисправностях системы канализации.

по вентиляции:

- запрещается демонтаж вентиляционных коробов;
- для нормальной работы естественной вентиляции в сан.узлах и ванных комнатах предусмотреть приток воздуха через вент. отверстия в дверях указанных помещений, либо предусмотреть зазор в нижней части двери до пола в пределах 15 – 20 мм.

по пожарной сигнализации:

- запрещается демонтаж тепловых датчиков пожарной сигнализации установленных в коридоре квартиры и подключенных к общей системе пожарной сигнализации нежилого дома;

по пластиковому остеклению:

- не допускается произвольное остекление и изменение габаритов, изменение цветового решения, рисунка ограждений и других элементов устройства и оборудования балконов, оконных блоков соответствующих общему архитектурному решению фасада;
- запрещается прикладывать чрезмерные усилия к элементам окна (например, навешивать тяжести на створку и т.п.);
- запрещается класть под створку окна или в проём между створкой и коробкой посторонние предметы;
- при ветре и сквозняке окна и балконные двери должны быть закрыты;
- необходимо периодическое обслуживание окон (сезонно - два раза в год):
 - смазка подвижных элементов фурнитуры
 - очистка водоотводящих (дренажных) отверстий от грязи
 - осмотр, очистка и смазка (силиконовой смазкой или глицерином) резинового уплотнения.

по размещению наружных блоков кондиционеров и спутниковых антенн-"тарелок":

- размещение наружных блоков кондиционеров и спутниковых антенн -" тарелок" необходимо согласовывать с Управляющей компанией;
- наружные блоки кондиционеров рекомендуется устанавливать:
 - на лоджиях, в нишах - в наиболее незаметных местах;
 - под оконным проемом, с привязкой к единой системе осей на фасаде здания;
- спутниковые антенны рекомендуется устанавливать:
 - на стенах надстроек на кровле здания

После завершения ремонтно-строительных работ, необходимо предъявить квартиру эксплуатирующей организации и получить «акт технического осмотра квартиры после завершения ремонтно-строительных и отделочных работ» в соответствии с Постановлением Госстроя от 27 сентября 2003г. № 170.

Управляющая компания:
Генеральный Директор Ю.В. Страхова



Собственник:

_____ / _____ /