

ДОГОВОР № ____

на управление и оказание услуг, выполнение работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества и оказанию коммунальных услуг
в многоквартирном доме по ул. Суворовская 79

г. Новороссийск

« ____ » _____ 2016г.

Собственник помещения № _____ в многоквартирном доме по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Суворовская 79 Ф.И.О.

дата рождения _____, место рождения _____, паспорт серия _____ № _____, выдан _____

дата выдачи _____, именуемый в дальнейшем Собственник, правоустанавливающий документ на имущество дата _____ серия _____ № _____ с одной стороны и ООО «Управляющая компания «Малая Земля», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Гусаковой Ирины Константиновны, действующей на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор (далее Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

1.1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства в течение согласованного Договором срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, управлению домом, согласно Приложению № 2.

1.2. Тариф общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого будет осуществляться Управляющей организацией оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту на момент заключения Договора приведены в Приложении № 1 к Договору.

Технический паспорт многоквартирного дома хранится в Управляющей организации.

1.3. Изменения в Приложение № 2 к Договору могут вноситься Управляющей организацией ежегодно по состоянию на начало планируемого года.

1.4. Управляющая организация осуществляет оформление актов разграничения эксплуатационной ответственности по инженерным сетям многоквартирного дома с ресурсоснабжающими организациями.

1.5. Управляющая организация осуществляет по многоквартирному дому получение разрешений на присоединение мощности к сетям ресурсоснабжающих организаций.

1.6. Управляющая организация осуществляет заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями.

1.7. Управляющая организация обеспечивает предоставление Собственникам услуги по вывозу твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора в соответствии с заключенным договором с мусороуборочной компанией, стоимость услуг отражает отдельной строкой в платежном документе, исходя из оказанных объемов.

1.7.1. Управляющая организация обеспечивает предоставление Собственникам услуги по обслуживанию лифтового хозяйства в соответствии с заключенным договором с аккредитованной эксплуатационной лифтовой компанией, стоимость услуг отражает отдельной строкой в платежном документе.

1.7.2. Управляющая организация обеспечивает предоставление Собственникам услуги по обслуживанию общедомового домофона в соответствии с заключенным договором с эксплуатационной организацией, стоимость услуг отражает отдельной строкой в платежном документе.

1.7.3. Управляющая организация обеспечивает предоставление Собственникам услуги по обслуживанию системы пожарной безопасности в соответствии с заключенным договором с аккредитованной эксплуатационной компанией, стоимость услуг отражает отдельной строкой в платежном документе.

1.7.4. Управляющая организация обеспечивает предоставление Собственникам услуги по обслуживанию общедомовых приборов учета (ОПУ) и индивидуального теплового пункта (ИТП) в соответствии с заключенным договором с компанией, стоимость услуг отражает отдельной строкой в платежном документе.

1.8. Управляющая организация может предоставлять Собственникам и лицам, проживающим и пользующимся на законном основании жилыми помещениями, принадлежащими Собственникам, отдельные виды платных услуг по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий.

1.9. Управляющая организация оказывает, услуги по управлению, техническому содержанию и обслуживанию общего имущества в том числе и инженерных коммуникаций в пределах границы эксплуатационной ответственности. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах горячего и холодного водоснабжения — отсекающая арматура (первый вентиль), по отоплению — место врезки горизонтальной комнатной подводки к стояку общедомовой системы отопления, на системе канализации — врезка стока в общедомовую канализационный стояк в раструб тройника, по электрооборудованию — входящий в аппарат защиты (автоматический выключатель или УЗО, предохранитель) или прибор учета провод.

Права и обязанности сторон

2. Обязанности Управляющей организации

2.1. Управляющая организация обязана:

2.2. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края и города Новороссийска, регулирующими жилищные отношения, а также настоящим Договором.

2.3. Осуществить в срок не позднее 30 дней с даты подписания Договора приемку многоквартирного дома для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту.

2.4. Обеспечить надлежащее выполнение работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда»,

утвержденными Постановлением Государственного Комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. № 170, «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, другими действующими нормативными правовыми актами и условиями настоящего Договора.

- 2.5. Обеспечить выполнение мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.
- 2.6. Обеспечить надлежащее выполнение работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в объемах, с периодичностью и в сроки, предусмотренные Перечнем работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома на планируемый год.
- 2.7. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, организовывать работы по ликвидации аварий и их последствий.
- 2.8. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание и управление многоквартирным домом, выставление платежных документов, осуществление расчетов и начислений жилищно-коммунальных услуг.
- 2.9. Производить начисление платежей, предусмотренных настоящим договором и выставлять соответствующие счета не позднее 1 числа месяца, следующего за расчетным.
- 2.10. Извещать Собственника об изменении цены по настоящему договору и тарифов на коммунальные услуги, в установленных законодательством случаях путем размещения объявлений в местах общего пользования доступных для обозрения.
- 2.11. Не чаще 1-го раза в год, предоставить отчет Собственнику или его представителю о выполнении условий настоящего договора за предыдущий год путем размещения такого отчета в местах общего пользования доступных для обозрения и на сайте www.reformagkh.ru.
- 2.12. Предоставлять Собственнику жилого помещения выписку из лицевого счета, за плату установленную Управляющей организацией в размере 50 рублей за 1 единицу.
- 2.13. Обеспечить выполнение работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в объемах и в сроки, предусмотренные Планом текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме на планируемый год, определенным общим собранием собственников.
- 2.14. Обеспечивать предоставление ответов собственнику на его письменные обращения, предоставленные нарочно, почтой, через сеть интернет в течении 20 дней с момента поступления обращения вне зависимости от предмета обращения.

3. Обязанности Собственника

3.1. Собственник обязан:

- 3.2. Использовать помещения, принадлежащие на праве собственности Собственникам, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ, действующими законодательными, нормативными правовыми актами РФ.
- 3.3. Соблюдать «Правила пользования жилыми помещениями», утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г. № 25, правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять требования пожарной безопасности.
- 3.4. Соблюдать правила предоставления коммунальных услуг гражданам.
- 3.5. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом состоянии, а также производить за свой счет текущий и капитальный ремонт внутри жилого помещения.
- 3.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Обслуживающей организации. Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неисправностях и неудобствах для проживания, относящихся к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, жилого помещения.
- 3.7. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц – пользователей помещений.
- 3.8. Устранять за свой счет все повреждения принадлежащих Собственнику на праве собственности помещений, а также производить оплату ремонта или замены поврежденного электрооборудования и иного имущества, если указанные повреждения произошли по вине Собственника либо лиц совместно с ними проживающих или находящихся по их воле в принадлежащих Собственнику помещениях, устранять аварии на внутриквартирных сетях отопления и ГВС после сварочного шва присоединения сети к общедомовой системе ГВС и отопления.
- 3.9. Устранять за свой счет все повреждения общего имущества в многоквартирном доме, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, либо лиц совместно с ними проживающих или находящихся по их воле в принадлежащих Собственнику помещениях. При наличии работ, связанных с ограничением и возобновлением коммунальных услуг, оплачивать такие работы в управляющую компанию.
- 3.10. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.
- 3.12. При переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, переустройстве, перепланировке в установленном действующими законодательными, нормативными и правовыми актами РФ, Краснодарского края и города Новороссийска в порядке помещений в многоквартирном доме, принадлежащих на праве собственности Собственнику, представлять Управляющей организации:
 - заверенные копии правоустанавливающих документов,
 - подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки помещения;
 - заверенную копию технического паспорта помещения с внесенными изменениями;

- копию постановления главы города о смене статуса помещения

Обеспечивать за свой счет внесение изменений в технический паспорт многоквартирного дома.

3.13. Допускать в занимаемое жилое помещение:

а) в заранее согласованные сроки представителей Обслуживающей организации для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем.

б) в любое время работников Управляющей организации и работников аварийных служб для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, создающие угрозу нанесения ущерба иным помещениями, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема.

3.14. Не подключаться самовольно к сетям энергоснабжения (холодная и горячее водоснабжение, отопление, электроснабжение) в обход индивидуальных приборов учета и не срывать пломбы с индивидуальных приборов учета.

3.15. Своевременно представлять в Управляющую организацию:

- заверенные копии правоустанавливающих документов и технических паспортов на помещения, принадлежащие на праве собственности Собственникам;

- заверенные копии договоров найма с нанимателями помещений, принадлежащих на праве собственности Собственникам;

- информацию о количестве граждан, проживающих в помещениях, принадлежащих на праве собственности Собственникам, и наличии у лиц зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за работы и услуги по Договору;

- информацию о смене собственников помещений, принадлежавших на праве собственности Собственникам, Ф.И.О. нового собственника, дату вступления нового собственника в свои права, заверенные копии документов, подтверждающих смену права собственности на помещения.

3.16. Сообщать в управляющую организацию показания индивидуальных приборов учета электроэнергии, холодного и горячего водоснабжения 26-27 числа каждого месяца, в случае не предоставления показаний в установленный договором срок, расчет коммунальной услуги будет производиться по среднему потреблению.

3.17. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации ежемесячно оплату за содержание и ремонт жилого помещения, (включающую в себя плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме), коммунальные услуги до 20 числа месяца, следующего за истекшим и оплачивать пени.

3.18. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации оплату услуг, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в размере и порядке, установленном дополнительным соглашением к Договору.

3.19. Соблюдать иные обязанности, вытекающие из прав собственности на жилые помещения, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами.

4. Права Управляющей организации

4.1. Управляющая организация имеет право:

4.2. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по Договору.

4.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников.

4.4. Предупреждать Собственников и принимать меры в соответствии с действующим законодательством, в том числе ЖК РФ, нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края и города Новороссийска, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта многоквартирных домов, а также настоящим Договором по устранению допущенных Собственниками и лицами, проживающими и пользующимися жилыми помещениями, принадлежащими на праве собственности Собственникам, нарушений, связанных с использованием этих помещений не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других собственников или нанимателей помещений в многоквартирном доме.

4.5. Производить плановые (по графику) и внеочередные осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещениях, принадлежащих на праве собственности Собственникам, поставив последних в известность о дате и времени осмотра в срок не менее 3-х дней до даты осмотра.

4.6. Требовать допуска в помещения, принадлежащие на праве собственности Собственникам, в заранее согласованное с пользователями помещений время, работников Обслуживающей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, конструктивных элементов здания, приборов учета, для проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией.

4.7. Привлекать подрядные организации к выполнению отдельных видов работ по Договору.

4.8. Требовать от Собственников внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, (включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме), услуг и работ по капитальному ремонту в порядке и на условиях, установленных Договором и дополнительными соглашениями к нему. Принимать от Собственников оплату за содержание и ремонт жилого помещения по Договору на свой расчетный счет.

4.9. Взыскивать с Собственников в порядке, предусмотренном действующим законодательными и нормативными актами, задолженность по оплате за содержание и ремонт жилого помещения и оказанные коммунальные услуги.

4.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, в том числе ЖК РФ и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края и города Новороссийска, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта многоквартирных домов.

4.11. В случае отсутствия Собственников проникать в принадлежащее Собственникам помещения для устранения аварийных ситуаций, причиняющих вред здоровью либо имуществу других собственников помещений

многоквартирного дома, а также нарушающих их законные права получения услуг по содержанию и ремонту жилья и коммунальных услуг надлежащего качества.

4.12. Эксплуатировать общее имущество собственников дома в целях размещения телекоммуникационных антенн, оборудования интернета и под размещение рекламы, при этом полученные средства направляются на покрытие расходов по благоустройству дома и прилегающей территории, а также на покрытие расходов по содержанию и ремонту общего имущества дома.

4.13. Предоставлять ответы собственнику на его письменные обращения, предоставленные нарочно, почтой, через сеть интернет в течении 20 дней с момента поступления обращения вне зависимости от предмета обращения.

4.14. Оповещать собственника об ограничении предоставления коммунальной услуги в связи с образовавшейся задолженностью, превышающей 3 месяца путем размещения объявления в местах общего доступа (на информационных досках, в коридорах). Расходы связанные с проведением работ по ограничению предоставления коммунальных услуг выставлять дополнительной строкой в платежный документ.

4.15. При условии отсутствия письменной Претензии по качеству предоставленных услуг по техническому обслуживанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, включающих в себя услуги и работы по управлению многоквартирным домом, оказанным коммунальным услугам, поданной собственником в течении 10 (десяти) дней по окончании расчетного периода в управляющую компанию, считать предоставленные управляющей компанией в расчетном периоде услуги оказанными и принятыми собственником в полном объеме.

4.16. В случае образовавшейся задолженности по оплате Собственником жилищно-коммунальных услуг, Управляющая компания вправе предоставлять имеющуюся информацию у нее информацию о Собственнике третьим лицам.

4.17. Управляющая компания имеет право проиндексировать размер платы за техническое обслуживание, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с прогнозным индексом потребительских цен на платные услуги населению в сфере ЖКХ, определенным Минэкономразвития России.

4.18. Производить распределение объема коммунальных услуг в размере превышения объема коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового прибора) учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.19. Управляющая компания имеет право отказать собственнику в предоставлении справок о составе семьи, характеристики жилья, выписки из лицевого счета в случае наличия задолженности за жилищно-коммунальные услуги, превышающей один месяц расчетного периода.

5. Права Собственника

5.1. Собственник имеет право:

5.2. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

5.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

5.4. Пользоваться общим имуществом дома, получать услуги по содержанию и ремонту жилого помещения в объемах и с качеством соответствующих действующему законодательству.

5.5. Производить переустройство и перепланировку жилого и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования, только в порядке, установленном действующим жилищным законодательством РФ и только по согласованию с управляющей организацией.

5.6. При причинении имуществу Собственников ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

5.7. Реализовывать иные права, вытекающие из прав собственности Собственников на помещения в многоквартирном доме, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами.

5.8. Собственники не вправе:

5.9. Устанавливать, подключать и использовать регулируемую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного оборудования.

5.10. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

5.11. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

5.12. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).

5.13. Самовольно срывать пломбы с индивидуальных приборов учета.

5.14. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям, приборам учета и запорной арматуре, а также к общедомовым коммуникациям, проходящим через его помещение.

5.15. Загромождать мебелью, КГМ, бытовой техникой места общего пользования (коридоры, лестничные клетки).

6. Порядок определения цены Договора

6.1. Цена Договора включает в себя расходы Собственников по оплате услуг Управляющей организации по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.2. Размер платы Собственников за содержание и ремонт жилого помещения, (включающих в себя услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме) устанавливается в размере, обеспечивающем содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме согласно перечня и объема, которые определены настоящим договором, определяется ежегодно на общем собрании Собственников соразмерно долей Собственников в праве общей долевой собственности на общее

имущество в многоквартирном доме, действует на период выполнения Управляющей организацией установленного договором объема и перечня работ, услуг в течение 1 года, и на момент заключения Договора составляет 23 рубля 39 копеек (двадцать три рубля 39 копеек) за 1 кв.м. от общей площади помещений, текущий ремонт 1 рубль с одного квадратного метра от общей площади помещения принадлежащего на праве собственности Собственнику, согласно Приложению № 2.

6.3. Изменение тарифов на содержание и ремонт общего имущества МКД производится на основании решения Общего собрания МКД. В случае не принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном жилом доме размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения без учета предложений Управляющей организации подлежит индексации и принимается в следующем году в сторону увеличения на 6 % от действующего в Краснодарском крае.

6.4. Оплата коммунальных услуг производится по тарифам, установленным РЭК Краснодарского края исходя из потребленных объемов. В оплату коммунальных услуг входят затраты электроэнергии, холодной, горячей воды, отопления потребленных на эксплуатацию и содержание общедомового имущества, включая - электро-, - тепло потери.

6.5. Оплата услуг Управляющей организации по Договору осуществляется Собственниками до 20 числа месяца, следующего за истекшим, на основании счетов-квитанций, выставляемых Обслуживающей организацией. В счете-квитанции указываются:

- размер оплаты;
- период, за который начислена оплата;
- сумма задолженности собственника за предыдущие периоды;
- сумма пени за несвоевременную оплату (указывается при наличии задолженности)
- реквизиты управляющей организации
- показания индивидуальных и общедомовых приборов учета.

6.6. В случае неисправности индивидуального прибора учета (если в помещении объем потребления коммунальных ресурсов определяется несколькими приборами учета, то при неисправности хотя бы одного прибора учета) или истечения срока его поверки, установленного изготовителем, либо нарушения на нем целостности пломб, расчеты производятся в соответствии с нормативами потребления коммунальных услуг.

7. Ответственность сторон

7.1. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору определяется требованиями действующего законодательства РФ, в том числе ЖК РФ, нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края и города Новороссийска, регулирующими жилищные отношения, а также условиями настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему.

7.2. В случае, если собственник не уведомил в письменном виде Управляющую организацию о смене собственника помещения и не представил подтверждающие документы, то обязательства по договору сохраняются за собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

7.3. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в многоквартирном доме, Собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

7.4. Собственники жилых помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц Обслуживающей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Обслуживающей организацией и третьими лицами.

7.5. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий Договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников и нанимателей жилых помещений, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

7.6. Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством, перед Собственниками за деятельность лиц, привлеченных ею к выполнению работ, услуг по настоящему Договору.

8. Условия освобождения от ответственности

8.1 Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

8.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

8.3. В случае истечения нормативного срока эксплуатации объектов общего имущества многоквартирного дома, известного Собственникам, Управляющая организация не несет ответственности за качество работ, услуг, если докажет, что ненадлежащее качество работ, услуг, предоставленных Управляющей организацией по Договору, обусловлено истечением нормативного срока эксплуатации объектов общего имущества многоквартирного дома.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны согласны, что срок исковой давности исполнения обязательств по оплате жилищно-коммунальных услуг составляет 5 лет (пять лет).

9.3. Подсудность определяется по месту заключения договора, по месту нахождения имущества или по выбору управляющей организации.

10. Срок действия договора, порядок его расторжения и пролонгации

10.1. Настоящий договор вступает в силу с «_____» _____ 2016г. и действует до «_____» _____ 2021г.

10.2. Если за месяц до истечения срока договора не поступит заявление от собственников о расторжении такого договора, то договор управления пролонгируется на тех же условиях и на такой же срок. Решения собственников о смене управляющей организации в течении срока действия договора не являются основанием для его расторжения.

10.3. Договор может быть досрочно расторгнут по решению общего собрания Собственников только при отсутствии задолженности за ЖКУ у каждого собственника или решению Обслуживающей организации с предварительным уведомлением другой стороны не позднее, чем за 1 месяц до срока расторжения договора.

10.4 Собственники обязаны в 10-дневный срок с момента получения уведомления Управляющая организации согласно п. 10.3:

- ликвидировать имеющиеся задолженности Собственника по оплате работ, услуг Управляющая организации по Договору.

- сообщить Управляющая организации расчетный счет, на который необходимо перечислить имеющуюся переплату Собственника за работы, услуги по настоящему Договору.

10. Реквизиты, адреса и подписи сторон:

ООО «Управляющая компания «Малая Земля»
353905, г. Новороссийск, ул. Суворовская, 79, оф.1
ИНН 2315989776 КПП 231501001
ОГРН 1162315052723
р/с 40702810500310000204 КБ «Кубань Кредит»
ООО г. Краснодар
к/с 30101810200000000722, БИК 040349722
Тел. (8617)766977, 8 (988) 769-70-89
e-mail: uk_malzem@mail.ru

Директор Гусакова И.К.

Собственник:

Ф.И.О. _____

дата рождения _____

паспорт серия _____ № _____

дата выдачи _____

кем выдан _____

адрес проживания (регистрации) _____

тел. _____

Представитель _____

доверенность дата _____

серия _____ номер _____

**Тариф управления и технического содержания общего имущества дома Суворовская 79
в г. Новороссийске общей площадью всех жилых помещений 16213 кв.м.**

№ п/п	Краткое наим. Услуги	Номенклатура работ и услуг	Цена руб./ кв.м	ИТОГО за услугу руб./кв. м
1	Тех. содержание	Техническое обслуживание	6,25	13,12
		Санитарное содержание (в т.ч. уборка МОП, двора, дератизация, дезинсекция, расходы на приобрет.инвентаря, покос)	5,19	
		Осмотры, обследования общедомового имущества	0,1	
		Обеспечение готовности общедомовых инженерных систем	0,12	
		Тех.обслуживание и ремонт систем видеонаблюдения	0,3	
		Аварийно-диспетчерское обслуживание (в т.ч. Диспетчеры АДС)	1,16	
2	управление	Заработная плата персонала (ФОТ, налоги)	9,36	10,27
		Расходы на услуги связи (интернет, почтовые расходы)	0,15	
		Канц. Товары	0,32	
		Содержание и ремонт оргтехники	0,19	
		програмное обслуживание 1С (бухгалтерия), лиценз. ПО и т.д.	0,25	
		ИТОГО	23,39	

Текущий ремонт 1 рубль с 1 квадратного метра от общей площади помещения.

ООО «Управляющая компания «Малая Земля»
Директор Гусакова И.К.

Собственник

**Многоквартирный дом ул. Суворовская 79
Перечень работ и услуг по содержанию
и текущему ремонту общего имущества, управлению домом.
Площадь всех (жилых помещений) 16213 м²**

Периодичность основных работ по уборке придомовой территории

Холодный период

Вид уборочных работ Периодичность работ

1. Подметание свежесвыпавшего снега с тротуаров, входов в подъезды, за исключением проезжих частей, внутриквартальных и пожарных проездов 1 раз в сутки.
2. Сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной слоя свыше 5 см с тротуаров, входов в подъезды, за исключением проезжих частей, внутриквартальных и пожарных проездов 1 раз в сутки, в дни сильного снегопада 3 раза в сутки.
3. Посыпка территории песком по необходимости.
4. Очистка тротуаров, входов в подъезды, за исключением проезжих частей, внутриквартальных и пожарных проездов от наледи и льда 1 раз в сутки.
5. Подметание территории в дни без снегопада 1 раз в сутки.
6. Очистка урн от мусора 1 раз в сутки.
7. Промывка урн 1 раз в месяц.
8. Протирка указателей улиц и номеров домов 2 раза в неделю в холодный период.
9. Уборка контейнерных площадок 1 раз в сутки.

Теплый период

Вид уборочных работ Периодичность работ

1. Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками (дождь) до 2-х см 1 раз в сутки.
2. Очистка урн от мусора 1 раз в сутки.
3. Промывка урн 2 раза в месяц.
4. Уборка газонов 1 раз в сутки.
5. Покос газонов по необходимости при превышении растительности более 10 см.
6. Поливка газонов и зелёных насаждений 1 раз в неделю и 2 раза в неделю в жаркий период.
7. Протирка указателей 1 раз в месяц.
8. Уборка контейнерных площадок 1 раз в сутки.
9. Подметание территорий в дни с сильными осадками 5 раз в неделю.
10. Окраска решётчатых ограждений, ворот, оград, контейнеров, урн 1 раз в весенний сезон.
11. Подрезка деревьев и кустов — 1 раз в год

Периодичность основных работ по уборке лестничных клеток

Вид работ Периодичность работ

1. Влажное подметание (мытьё) лестничных площадок, маршей коридоров и лифтовых холлов, нижних 2-х этажей Ежедневно.
2. Влажное подметание лестничных площадок и маршей, лифтовых и квартирных холлов выше 2-го этажа 4 раз в месяц.
3. Мытьё лестничных площадок и маршей, лифтовых и квартирных холлов 3 раз в 10 дней.
4. Мытьё пола кабины лифта Ежедневно.
5. Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта 2 раза в месяц.
6. Мытьё окон и подоконников 1 раз в 6 месяцев.
7. Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решётки и приямка ежедневно.
8. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решёток, чердачных лестниц, шкафов для электросчётчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков 1 раз в 2 месяца.
9. Влажная протирка отопительных приборов 3 раз в год.

Перечень работ, выполняемых по результатам технических осмотров

Наименование работ Сроки исполнения

Примечание

Осмотр конструктивных элементов дома

1. Периодический осмотр жилого дома 4 раза в год.
2. Уборка пыли в теплых чердачных помещениях. Очистка от пыли защитных металлических сеток на оголовках вентиляционных блоков (коробов) 4 раза в год.
3. Санитарная обработка подвалов — 2 раза в год.

4. Обеспечение мероприятий по бесперебойной работе водоотводящих устройств: укрепление рядовых звеньев водоприёмных воронок, колен и обмёта наружного водостока. Прочистка внутренних водостоков по необходимости.
5. Закрытие/открытие продухов, остекление и закрытие чердачных слуховых окон, люков и входов на чердак 2 раза в год.
6. Восстановление остекления оконных и дверных заполнений в местах общедомовой собственности; установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях -
В зимнее время – в течение суток с момента выявления;
В летнее время в течение 3-х суток с момента выявления.
7. Ремонт, установка и снятие доводчиков и амортизаторов на входных дверях по мере необходимости.
8. Мелкий ремонт оголовков вентиляционных блоков (коробов) по мере необходимости.
9. Систематическое наблюдение с ведением записей в журнале при обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, панелей (блоков), отклонение стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках по мере необходимости.
10. Отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки), удаление элементов декора, представляющих опасность по мере необходимости.
11. Снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укреплённых домовых номерных знаков, уличных указателей, по мере необходимости.
12. Укрепление и мелкий ремонт козырьков, ограждений и перил крылец по мере необходимости.
13. Мелкий ремонт плоских рулонных кровель, устранение протечек мелкий ремонт оцинкованных покрытий парапетов, промазка фальцев мастиками, герметиком, очистка кровель от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов по мере возникновения в течение суток с момента обнаружения.
14. Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности — 1 раз в месяц.
15. Восстановление работоспособности элементов пожаротушения (трубопроводов, включая ввод и стояки пожарного водопровода) - в течение 5 суток после обнаружения.
16. Техническое обслуживание лифтов — ежемесячно.
17. Техническое обслуживание энергоустановок лифтового оборудования — ежемесячно.
18. Техническое обслуживание пусковых установок лифтового оборудования — 1 раз в три месяца.
19. Обслуживание электроники лифтового оборудования — 1 раз в три месяца.
20. Освидетельствование лифтового оборудования и испытание энергоустановок лифтов — 1 раз в год.

Инженерные коммуникации систем холодного и горячего водоснабжения, центрального отопления и канализации

1. Периодические осмотры общедомовых инженерных коммуникаций ежедневно.
2. Ревизия запорной арматуры, кранов, по необходимости.
3. Консервация, расконсервация, промывка, испытание системы центрального отопления, слив воды и наполнение сетевой водой систем ЦО 2 раза при подготовке дома к отопительному сезону.
4. Регулировка системы центрального отопления. Прочистка трубопроводов при подготовке дома отопительному периоду по мере необходимости.
5. Отключение приборов отопления при их неисправности по мере необходимости.
6. Очистка грязевиков, воздухоотборников при их неисправности по мере необходимости (в случае возникновения аварии) и при подготовке к эксплуатации к отопительному периоду.
7. Устранение воздушных пробок в приборах отопления и стояках по мере необходимости в течении суток.
8. Ремонт, замена санитарно-технических приборов (умывальников, раковин, сливных бачков, унитазов, приборов отопления и др.) по необходимости за счёт средств собственника либо застройщика (если предусмотрено гарантией).
9. Замена квартирной разводки ГВС, ХВС, ЦО, КС. по необходимости за счёт средств собственника либо застройщика (если предусмотрено гарантией).
10. Проверка тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами при подготовке к отопительному сезону.
11. Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре по мере необходимости.
12. Герметизация вводов инженерных коммуникаций 1 раз в год.
13. Проверка исправности и ревизия канализационной вытяжки 4 раз в год при осмотре (при необходимости во время засора).
14. Прочистка дворовой канализационной сети по мере необходимости.
15. Ремонт коллективных приборов учета ресурсов: ГВС, ХВС, отопления, электроснабжения по мере необходимости
16. Обслуживание ИТП (индивидуальный теплопункт) ежедневно в течении отопительного периода.
17. Обслуживание автоматики и насосной станции холодного водоснабжения — ежедневно.
18. Обслуживание автоматики и насосной станции горячего водоснабжения — ежемесячно.

Электрооборудование

1. Периодический осмотр и ревизия электросетей 4 раза в год.
2. Осмотр электросетей после аварий и стихийных бедствий незамедлительно после выявления.
3. Смазка пинцетов рубильника, подтяжка и зачистка контактов и болтовых соединений, замена плавких вставок и автоматов в электрощитах по мере необходимости и при осмотре 4 раза в год.
4. Замена перегоревших ламп при входах в подъезды, на лестничных площадках, домовых знаках и уличных указателях и устройствах дворового освещения по мере необходимости.

5. Ремонт, восстановление освещения в техподвалах, чердачных помещениях по мере необходимости.
6. Ремонт, замена внутриквартирной электропроводки за счёт средств собственника либо застройщика (если предусмотрено гарантией).
7. Перерегистрация лифтов в Государственном реестре опасных производственных объектов 1 раз в 5 лет.
8. Техническое обслуживание и ремонт лифтов ежемесячно.
9. Проведение электроизмерительных работ (сопротивление изоляции электроустановок) 1 раз в год.

Аварийное обслуживание

1. Обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы (локализация аварийных ситуаций) круглосуточно.
2. Укрепление, снятие угрожающих падением конструктивных элементов жилого дома по мере обнаружения.
3. Устранение течи, ремонт отдельных участков внутренних трубопроводов ГВС, ХВС, ЦО, КС по мере обнаружения.
4. Ремонт аварийно-повреждённой запорной арматуры на системах ГВС, ХВС, ЦО, КС по мере необходимости.
5. Ремонт неисправной наружной и внутренней электропроводки, групповых распределительных и предохранительных щитов и другого электрического оборудования общего имущества многоквартирного дома по мере необходимости
6. Откачка воды из подвала по мере необходимости.
7. Отключение отдельных участков инженерных коммуникаций, при условии технической возможности, и запуск после проведения ремонтных работ по мере необходимости.
8. Выполнение заявок населения - Незамедлительное реагирование с момента получения заявки.
9. Восстановление и пусконаладочные работы лифтов - Незамедлительное реагирование с момента выявления неисправностей.

Управление

1. Расчет и начисление жилищно-коммунальных услуг — ежемесячно.
2. Консультации по начислениям жилищно-коммунальных услуг — ежедневно в соответствии с режимом приема граждан.
3. Работа с поставщиками коммунальных услуг (ресурсоснабжающие организации), проверка счетов и начислений, претензионная деятельность, оплата — ежемесячно.
4. Судебные споры с ресурсоснабжающими организациями -при выявлении нарушений в начислениях.
5. Услуги паспортиста (учет, регистрация граждан, выдача справок) — ежедневно.
6. Претензионная деятельность к задолжникам — регулярно, при наличии задолженности.
7. Судебные споры и представительство в суде в целях обеспечения надлежащего исполнения оплаты жилищно-коммунальных услуг — по мере необходимости.
8. Контроль и работа по исполнительному производству судебных решений и приказов.
9. Учет и съём показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета — ежемесячно.
- 10 Аналитика потребления коммунальных ресурсов домом — ежемесячно.
11. Отчетная деятельность - 1 раз в год.
12. Рассмотрение и выполнение обращений граждан — по мере необходимости.
13. Контроль за работами по техническому содержанию и обслуживанию дома и подачей коммунальных услуг — регулярно.
14. Обеспечение ведения учета по экологическому надзору и экологической безопасности — ежемесячно.
15. Аттестация трудовых мест и обеспечение обучения ответственных лиц за эксплуатацию ИТП, лифтового хозяйства — 1 раз в год.
16. Страхование и безопасность лифтового оборудования и лифтовых установок — ежегодно при необходимости.

Текущий ремонт

1. Восстановление пандуса - Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта.
2. Восстановление крыльца - Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3. Восстановление лестничных клеток - Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта.
4. Ремонт технических и вспомогательных помещений - Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта.
5. Замена инженерных коммуникаций (ХВ, ГВ, отопление, электроснабжение) - Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта.
6. Замена трансформаторов тока в ВРУ - Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта.
7. Замена рубильников в ВРУ - Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта - Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта.
8. Замена общедомовых приборов учета - Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта.
9. Замена и ремонт циркуляционных насосов и насосов подкачки воды - Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта.
10. Ремонт и замена оборудования ИТП - Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта.

11. Ремонт и замена пожарного оборудования - Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта.

12. Ремонт окон в помещениях общего пользования - Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта.

13. Восстановление козырьков над входами в подъезды - Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта.

ООО «Управляющая компания «Малая Земля»

Директор Гусакова И.К.

М.П.

Собственник

ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ
И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ УСЛУГ В ДОМЕ ПО УЛ. СУВОРОВСКАЯ 79

1. Отопление
2. Электроэнергия
3. Горячая вода, слив горячей воды
4. Холодная вода, слив холодной воды
5. Вывоз ТБО
6. Домофон
7. Лифт
8. Обслуживание противопожарной системы

Цены и тарифы на коммунальные услуги, регулируются приказами РЭК Краснодарского края

ООО «Управляющая компания «Малая Земля»
Директор Гусакова И.К.

Собственник _____

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯМИ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. Общие положения

1. Настоящие Правила определяют порядок пользования жилыми помещениями принадлежащими гражданам в многоквартирных домах (далее - жилые помещения).
2. Жилым помещением признается изолированное жилое помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан.
3. Жилое помещение предназначено для проживания граждан.
4. Размещение в жилом помещении промышленного производства не допускается.
5. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами.
6. Для целей настоящих Правил используются следующие понятия:
 - 6.1. Общее имущество многоквартирного дома – помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения. Таким имуществом в соответствии со ст. 36 ЖК РФ являются:

- помещения общего пользования (межквартирные лестничные площадки, переходные лоджии, лестницы, коридоры, лифты, лифтовые и иные шахты, чердаки, технические этажи и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и оборудование, приквартирные и прилифтовые холлы, лифтовые холлы, холл первого этажа жилого комплекса, с установленным оборудованием, в т.ч. стол для игры в настольный теннис, шахматные стол, многофункциональный игровой стол), и т.п.;
- крыши;
- ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, в том числе, внутридомовые инженерные системы горячего и холодного водоснабжения, внутридомовая система отопления, внутридомовая система электроснабжения;
- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства;
- другие объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, детские и спортивные площадки, расположенные в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Переустройство жилого и нежилого помещения в жилом доме - установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения и техническую документацию (поэтажный план с экспликацией, выписка из технического паспорта на здание (строение), справка БТИ о состоянии здания/помещения) нежилого помещения.

- 6.2. Перепланировка жилого и нежилого помещения в жилом доме – изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения и техническую документацию (поэтажный план с экспликацией, выписка из технического паспорта на здание (строение), справка БТИ о состоянии здания/помещения) нежилого помещения.

2. Пользование жилым помещением в многоквартирном доме собственником жилого помещения и проживающими совместно с ним членами его семьи

7. Собственник жилого помещения в многоквартирном доме (далее - собственник) пользуется жилым помещением по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.
8. В качестве пользователя жилым помещением собственник пользуется также общим имуществом в многоквартирном доме.
9. В качестве пользователя жилым помещением собственник обязан:
 - а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;
 - б) обеспечивать сохранность жилого помещения;
 - в) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
 - г) нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;
 - д) своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги.Собственник несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.
10. Члены семьи собственника имеют равные с ним права пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.
11. Дееспособные члены семьи собственника несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.
12. Нарушение настоящих Правил влечет ответственность в соответствии с законодательством.

3. Содержание жилых помещений в многоквартирном доме

13. Собственники обязаны:

а) содержать в чистоте и порядке и производить за свой счет уборку жилых помещений и мест общего пользования квартиры, к которым относятся вспомогательные нежилые помещения, предназначенные для обслуживания только этой квартиры, в том числе кухня, внутриквартирный коридор, передняя, санитарно-гигиенические помещения, иные подсобные помещения, а также содержать в чистоте и порядке и производить за свой счет уборку общего холл-коридора перед смежными квартирами с конструктивно ограниченным доступом третьих лиц (при наличии общей входной двери на этаже в холл-коридор);

б) ежедневно убирать и проветривать жилые помещения;

в) не реже одного раза в неделю мыть полы в местах общего пользования квартиры. При мытье полов следить, чтобы вода не проникала на ниженаходящиеся этажи;

г) содержать ванну, а также пол и стены ванной комнаты и уборной в чистоте и сухими; не спускать в унитазы и раковины кухонных отходов, отходов и прочих предметов, которые могут засорить канализацию;

д) содержать мусоропровод в чистоте и полной исправности, в этих целях воздержание засорения и порчи мусоропровода запрещается сбрасывать крупные предметы, не проходящие свободно в клапан мусоропровода, горящую бумагу, непотушенные сигареты, строительный мусор, а также выливать какие-либо жидкости в мусоропровод.

О неисправностях мусоропровода немедленно сообщать Управляющей компании для принятия мер;

ж) иметь у входных дверей квартиры коврик для вытирания обуви;

з) в случае появления грызунов незамедлительно сообщать Управляющей компании.

14. Собственникам запрещается:

а) загромождать передние, коридоры и санитарно-технические места мебелью, предметами домашнего обихода и пр., а также складировать бытовой и строительный мусор рядом с клапанами мусоропровода;

б) закрывать наглухо и заколачивать на лестничных клетках двери запасных выходов, а также загромождать вещами балконы и двери;

в) сушить белье в местах, не отведенных для этих целей;

г) чистить и вытряхивать в местах общего пользования (в том числе из окон многоквартирного дома), а также на лестницах постельные принадлежности, половики, ковры, мебель и т.п. (выбивать, чистить и вытряхивать ковры, мебель и постельные принадлежности разрешается только во дворе, в специально отведенных местах);

д) хранить в местах общего пользования грязное белье, держать испорченные или подверженные гниению продукты или предметы, засоряющие пол, загрязняющие воздух и создающие антисанитарные условия, а также хранить в местах общего пользования габаритные предметы, препятствующие нормальному доступу к жилым и нежилым помещениям других собственников и нарушающие пожарные и санитарные нормы, установленные действующим законодательством;

е) содержать в квартире домашних птиц и животных, за исключением собак и кошек, содержание которых разрешается с общего согласия собственников жилых помещений при условии недопущения собственниками загрязнения животными квартиры, мест общего пользования и лестниц.

4. Ремонт, перепланировка, переустройство жилых помещений и ремонт внутреннего оборудования

15. Собственники жилых помещений и проживающие совместно с ними члены семьи обязаны производить за свой счет по мере надобности весь текущий ремонт занимаемых жилых помещений.

16. К внутриквартирному текущему ремонту в жилых помещениях, выполняемому собственниками за их счет, относятся побелка потолка, побелка и окраска стен, оклейка квартиры обоями, вставка стекол и окраска дверей в квартире.

17. Любое повреждение в жилых помещениях, в том числе и повреждение домового оборудования, происшедшее по вине собственников жилых помещений и проживающих совместно с ними членов семьи, исправляется Управляющей компанией с отнесением расходов на счет собственников жилых помещений.

18. Если собственники жилых помещений не выполняют обязанность по проведению текущего внутриквартирного ремонта в занимаемых ими помещениях, то Управляющая компания вправе по своей инициативе произвести этот ремонт со взысканием с собственников жилых помещений расходов по сметной стоимости.

19. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводится с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения и по согласованию с Управляющей компанией.

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

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

20. Переустройство, реконструкция, перепланировки самого жилого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановка либо установка дополнительного сантехнического и иного оборудования производятся в порядке, установленном действующим законодательством, а также в соответствии с требованиями Управляющей компании, с обязательным соблюдением всех технических, строительных норм, норм безопасности с обязательным согласованием всех проводимых работ с Управляющей компанией, а также с обязательным соблюдением Правил проведения ремонтно-отделочных работ в помещениях в многоквартирных домах (Приложение № 1 к настоящему Правилу).

5. Бытовой распорядок в жилых помещениях

21. Согласно настоящему Правилу пользования жилыми помещениями под ночным временем понимается период времени с 22.00 до 6.00 часов в рабочие дни и с 23.00 до 9.00 часов в выходные дни (суббота, воскресенье).

22. К действиям, нарушающим тишину и покой граждан в ночное время относятся:

- а) использование в ночное время звуковоспроизводящих устройств, а также устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах, объектах торговли, нарушающее тишину и покой граждан;
- б) крики, свист, пение в ночное время, нарушающие тишину и покой граждан;
- в) использование в ночное время пиротехнических средств (петард, ракетниц и других средств), нарушающее тишину и покой граждан;
- г) производство в ночное время земляных, ремонтных, строительных, разгрузочно-погрузочных и иных видов работ, если такие работы нарушают тишину и покой граждан;
- д) иные действия, повлекшие нарушение тишины и покоя граждан в ночное время на защищаемых объектах в Московской области.

23. В жилых помещениях в период проведения строительных, ремонтных и иных работ, связанных с повышенным шумовым фоном, запрещается:

- производить работы в воскресные и праздничные нерабочие дни;
- начинать работы, сопряженные с шумом, ранее 9.00 часов и (или) заканчивать их позднее 19.00 часов;
- применять при производстве работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;
- вести работы без специальных мероприятий, исключающих причинение ущерба смежным помещениям;
- загромождать и загрязнять строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, другие места общего пользования;
- использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

24. Общая продолжительность работ по переустройству помещений не может превышать четырех месяцев.

25. Собственники помещений или привлеченные ими исполнители, приступая к переустройству, реконструкции, перепланировке самого жилого помещения и подсобных помещений, переоборудованию и остеклению балконов и лоджий, перестановке либо установке дополнительного сантехнического и иного оборудования, обязаны сообщить об этом Управляющей компании, которая должна зарегистрировать в журнале установленной формы даты начала и окончания работ (последняя определяется в соответствии с разрешенной продолжительностью работ). Одновременно согласовываются порядок и условия вывоза строительного мусора.

26. Каждый собственник помещений и проживающие совместно с ними члены семьи вправе иметь отдельный ключ от входной двери в подъезд многоквартирного дома, в котором расположено принадлежащее им жилое помещение.

27. Собственник помещений и проживающие совместно с ними члены семьи обязаны принимать меры к упорядочению внешнего вида мест общего пользования и находящихся в них предметов.

ООО «Управляющая компания «Малая Земля»
Директор Гусакова И.К.

Собственник _____

ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В ПОМЕЩЕНИЯХ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

1. Общие положения.

1. Настоящие Правила проведения ремонтно-отделочных работ (далее – Правила) разработаны в целях обеспечения единого порядка при организации и проведении строительных работ, в том числе работ по переустройству, в квартирах (помещениях), находящихся в жилых многоквартирных домах.
2. Под переустройством понимается проведение в одном или нескольких взаимосвязанных помещениях дома мероприятий и работ по отделке, ремонту и доведению их до полной готовности,
3. Правила разработаны в соответствии с законодательством Российской Федерации, регламентирующим порядок организации переустройства помещений: Гражданским, Жилищным и Административным кодексами Российской Федерации; Постановление Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г. «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»; правовые акты территориальных органов власти.
4. Настоящие Правила регулируют правовые и имущественные отношения между собственниками переустраиваемых помещений, организациями, осуществляющими соответствующие работы по поручению собственников, Управляющей компании, службами технической эксплуатации, а также другими гражданами и юридическими лицами, права и законные интересы которых могут быть нарушены в ходе работ по переустройству помещений или в результате их проведения.
5. Настоящие Правила предназначены для реализации законных интересов физических и юридических лиц, владеющих помещениями в жилых многоквартирных домах, организации эффективной эксплуатации зданий, их инженерных систем и придомовой территории, обеспечения безопасности собственников помещений, сохранности их имущества и общего имущества в многоквартирном доме.
6. Правила обязательны для всех собственников помещений и других лиц, имеющих законные права на помещения в многоквартирном доме, а также для персонала специализированных организаций, выполняющих ремонтно-строительные работы.

2. Проведение ремонтно-строительных работ в помещениях

7. При проведении ремонтно-строительных работ не допускается проведение мероприятий, нарушающих требования строительных, санитарно-гигиенических эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий.
8. Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ представителей Управляющей компании в переустраиваемое помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко- и гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации.
9. При проведении работ по обустройству помещений должны применяться сертифицированные в Российской Федерации оборудование и материалы.
10. В жилых домах запрещается производство ремонтно-строительных работ:
 - в воскресенье и праздничные дни;
 - с началом работ ранее 8-00 и окончанием позднее 20-00 часов, в том числе по вывозу мусора;
 - с началом шумных работ ранее 9-00 и окончанием позднее 19-00 часов.Режим работы персонала строительных организаций может быть изменен Управляющей компанией.
11. Ключи от переустраиваемых помещений (квартир) выдаются Управляющей компанией исключительно собственникам квартир или лицам, имеющим законные права на помещения в многоквартирном доме.
12. Допуск персонала подрядной организации в технические и служебные помещения многоквартирного дома при необходимости осуществляется в сопровождении представителя Управляющей компании.
13. Проживание/нахождение работников подрядной организации в переустраиваемых квартирах (помещениях), а также их нахождение на территории многоквартирного дома после 20-00 часов запрещается.
14. Персонал подрядной организации обязан находиться на территории многоквартирного дома в опрятной одежде.
15. Запрещается распивать спиртные напитки, находиться в нетрезвом состоянии в переустраиваемых квартирах и местах общего пользования многоквартирного дома, включая лифты и места для курения.
16. При проведении ремонтно-строительных работ по переустройству помещений не допускаются снос, ослабление, уменьшение сечений монолитных элементов силового каркаса здания, устройство в них проемов, ниш, штроб, затрагивающих арматуру, или глубиной более 20 мм для прокладки трубопроводов и электропроводки к электроприборам и электроустановочным изделиям.
17. Не допускается:
 - разборка полная и (или) частичная несущих и ненесущих стен, устройство проемов в несущих и ненесущих стенах, закладка дверных проемов в несущих и ненесущих стенах, устройство перегородок с увеличением и без увеличения нагрузок на перекрытия;
 - создание, ликвидация или изменение размеров, материала, цвета и конфигурации оконных и дверных проемов во внешних ограждающих конструкциях;
 - проведение работ влияющих на архитектурный облик здания (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений, установка внешних блоков кондиционеров на фасадах и др.);
 - изменение конфигурации переустраиваемого помещения (квартиры), при сохранении функционального назначения объекта, требующее внесение изменений в технический паспорт помещения (квартиры);
 - перенос кухни на территорию жилого помещения (комнаты);
 - ликвидация, перенос или зауживание каналов естественной вентиляции;

- использование лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов (кроме лифта, специально оборудованного для этих целей);
- загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами эвакуационных путей и мест общего пользования в многоквартирном доме;
- проведение работ без специальных подготовительных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен, потолков;

18. Запрещается закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей без освидетельствования и оформления Управляющей компанией соответствующих актов скрытых работ.

19. Электроснабжение для освещения и подключения строительного инструмента в квартире производится от электрощита, установленного в соответствии с проектом электроснабжения. При подключении токоприемников необходимо выполнять требования Правил устройства электроустановок (ПУЭ) и Межотраслевых Правил по охране труда (правила безопасности) при эксплуатации электроустановок (МПБЭС).

20. Сечения проводов и номиналы аппаратов защиты должны соответствовать проектным значениям. Допускается изменение проектных характеристик по согласованию с Управляющей компанией в сторону увеличения сечения проводов, снижения номиналов аппаратов защиты, а также замена аппаратов на аналогичные сертифицированные при условии сохранения конфигурации квартирного щита и объема резервирования.

21. Монтаж сети электроосвещения и розеточной сети должен обеспечивать сменяемость электропроводки.

22. Проведение работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения допускается только по предварительному согласованию и под контролем специалистов Управляющей компании.

Заявка на отключение стояков должна быть принята диспетчером объекта минимум за 24 часа до начала производства работ.

Время отключения стояков отопления, горячего и холодного водоснабжения не должно превышать 3 часов, при этом отключение стояков отопления в отопительный период производится при температуре наружного воздуха не ниже минус 5° С.

23. Не допускается изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, а также демонтаж и замена запорно-регулирующей арматуры системы отопления.

24. Проведение газо- и электросварочных работ допускается только силами аттестованного персонала по согласованию с Управляющей компанией.

Проведение газо- и пожароопасных работ в выходные и праздничные дни, а также в рабочие дни позже 16-00 часов не допускается.

Хранение газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены, в переустраиваемых квартирах запрещается.

25. Запрещается сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем.

Такие отходы подлежат сбору в специальные емкости, обезвреживанию и вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора.

26. Установка наружных блоков кондиционеров допускается в местах, предусмотренных проектом и техническими условиями на переустройство квартиры (помещения) с обязательным согласованием с Управляющей компанией.

27. При установке наружных блоков кондиционеров должен быть предусмотрен отвод конденсата от внешних блоков сплит-систем во избежание солевых отложений на фасаде здания.

28. При проведении ремонтно-строительных работ по переустройству помещений не допускаются снос, пересечение коммуникациями и сужение сечений вентиляционных каналов, находящихся в площади помещений.

29. Демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации без согласования с Управляющей компанией запрещается.

30. Не допускается совместная прокладка слаботочных кабельных сетей в общих закладных с сетями электроснабжения и освещения.

31. Заявка-разрешение на ввоз (вывоз) строительных материалов и оборудования оформляется у Управляющей компании.

В Заявке-разрешении указываются дата, время, характеристики ввозимого/вывозимого материала и оборудования.

Вывоз (вывоз) с территории многоквартирного дома материалов и имущества допускается только с письменного разрешения Управляющей компании.

32. Не допускается складирование материалов и оборудования:

- на разгрузочных площадках и в лифтовых холлах на срок более 3 часов;

- на путях эвакуации, в местах общего пользования, на газонах, отмостках и аварийных проездах, кроме специальных разгрузочных площадок, согласованных с Управляющей компанией.

33. Не допускается складирование строительного мусора в переустраиваемых помещениях (квартирах) в количествах, превышающих пожарные нормы.

34. Уборку маршрута транспортировки материалов, оборудования, мебели и мусора осуществляет персонал подрядной организации, ведущей работы в переустраиваемом помещении (квартире).

35. Собственники помещений и другие лица (физические и юридические), имеющие законные права на помещения в многоквартирном доме, при проведении ремонтно-строительных работ в помещениях за свой счет обязаны осуществлять вывоз образовавшегося мусора.

О вывозе крупногабаритного строительного мусора собственники помещений и другие лица (физические и юридические), имеющие законные права на помещения в многоквартирном доме, обязаны не позднее чем за 3 (три) дня письменно известить Управляющую компанию о вывозе крупногабаритного мусора, а в день вывоза мусора сообщить номер автотранспортного средства.

36. При нарушении настоящих Правил собственниками или подрядной организацией, ведущей работы в переустраиваемом помещении (квартире), Управляющая компания имеет право составить акт по факту нарушения с участием собственника, представителей подрядной организации, а также, при отказе вышеуказанных лиц от составления акта, с участием лиц, являющихся собственниками соседних (в том числе не смежных) помещений.

37. Акт является основанием для привлечения собственника к ответственности, в том числе с передачей материалов на рассмотрение государственных надзорных органов и жилищной инспекции.

Отказ от подписания акта собственником переустраиваемого помещения или представителем подрядной организацией, ведущей работы в помещении (квартире), не освобождает собственника от ответственности за последствия нарушений, зафиксированных в акте.

38. Собственник переустраиваемого помещения в случае причинения им или подрядной организацией, ведущей работы в его помещении (квартире), вреда в ходе проведения ремонтно-строительных или иных работ многоквартирному дому или имуществу третьих лиц, обязан полностью возместить причиненный ущерб.

39. В случае самовольной перепланировки помещения, собственник обязан за свой счёт восстановить первоначальное состояние помещения, имевшееся до самовольной перепланировки.

40. При нарушении настоящих Правил, зафиксированных соответствующими актами, Управляющая компания имеет право в одностороннем порядке:

- приостановить ведение работ по переустройству помещений (квартир);

- ограничить (запретить) допуск на территорию многоквартирного дома персонала подрядной организацией, ведущей работы в помещении (квартире);

41. До устранения собственниками помещений выявленных нарушений допуск персонала подрядных организаций производится в переустраиваемые квартиры (помещения) в количествах, необходимых исключительно для выполнения предписания.

42. В случае нарушений, создающих угрозу пожара, противоправных и хулиганских действий, представляющих опасность для жизни и здоровья людей, сотрудники службы безопасности Управляющей компании обязаны немедленно выдворять с территории многоквартирного дома работников подрядных организаций, ведущей работы в помещениях (квартирах), с немедленным извещением собственников и составлением соответствующего акта.

ООО «Управляющая компания «Малая Земля»

Директор Гусакова И.К.

Собственник